SKY 부동산 Big Book

2019 상반기

공유도시랩

SKY 부동산 Big Book에 대하여

SKY 부동산 Big Book

바야흐로 데이터의 시대. 일반 대중들이 접근할 수 있도록 공개된 부동산 자료들은 매우 많습니다. 아주 많습니다. 하지만 그 속에서 의미있는 정보를 읽어내는 것은 좀 다른 차원의 일입니다. 가공되지 않은 원자료를 활용하기 위해선 복잡한 전처리과정과 데이터를 다루는 기술이 필요하기 때문입니다. 이러한 이유로 대중을 위해 공개된 부동산 자료가 일반인들을 위해 제대로 활용되지 못하는 경우가 많고, 때로는 시장의 왜곡를 부추기기도 합니다.

SKY 부동산 Big Book은 부동산 거래정보 등 빅 데이터를 가공하고 시각화하여 이해하기 쉽게 대중에 전달하는 것을 목적으로 제작되었습니다.

- 서울대학교 공유도시랩

SKY 부동산 Index

Big Book에서 사용된 SKY(SNU Kim & Yi) 지수는 서울대 김경민 교수와 이석준 데이터 사이언티스트가 개발한 지수입니다. 국토교통부 실거래 Big Data 전수자료(전국 1천만 건 + 서울시 1백만 건 아파트 거래)를 정제 분석하여, 다양한 계량경제모형을 테스트한 후 주택시장을 가장 잘 반영하는 최적 모형을 선정 개발하였습니다.

CONTENTS

SKY 부동산 Big Book에 대하여

PART 1
서울시 주택시장 특성

서울주택 시장의 규모는?
서울은 아파트의 도시인가
사람은 어디나 많다
저층주택은 특정 동네에만 몰려 있다
아파트는 다른 곳에 몰려 있다
서울의 주택 거래는 얼마나 많은가
거래는 역시 아파트
매매 비중이 높은 아파트

PART 2
서울시 아파트 매매시장 분석

SKY 아파트 매매가격 지수
동네마다 다른 아파트 가격
편차가 다른 지역 시장
아파트는 얼마나 거래되나
아파트 거래의 특성
거래량이 말해주는 매매수요

PART 3
서울시 아파트 임대시장 분석

SKY 아파트 전세가격 지수
전세가격은 어떻게 변했나
전세가격은 지역에 따라 다르다
서울의 아파트 전세시장은
거래량 대비 거래액이 큰 강남 3구

PART 4
Market Insight

유동성은 살아있다
정부의 '수요잡기' 정책

PART 5
SKY Index

PART 1

서울시 주택시장 특성

서울 주택 시장의 규모는?

인구는?

9,770,638명 977만 명

대한민국 인구의 18.9%. 전국 인구는 5.18천 만 명

2019.02 주민등록인구 현황

가구는?

4,283,150가구 428만 가구

평균 가구원 수 2.28명

2019.02 주민등록인구 현황

주택은?

2,866,845호 287만 호

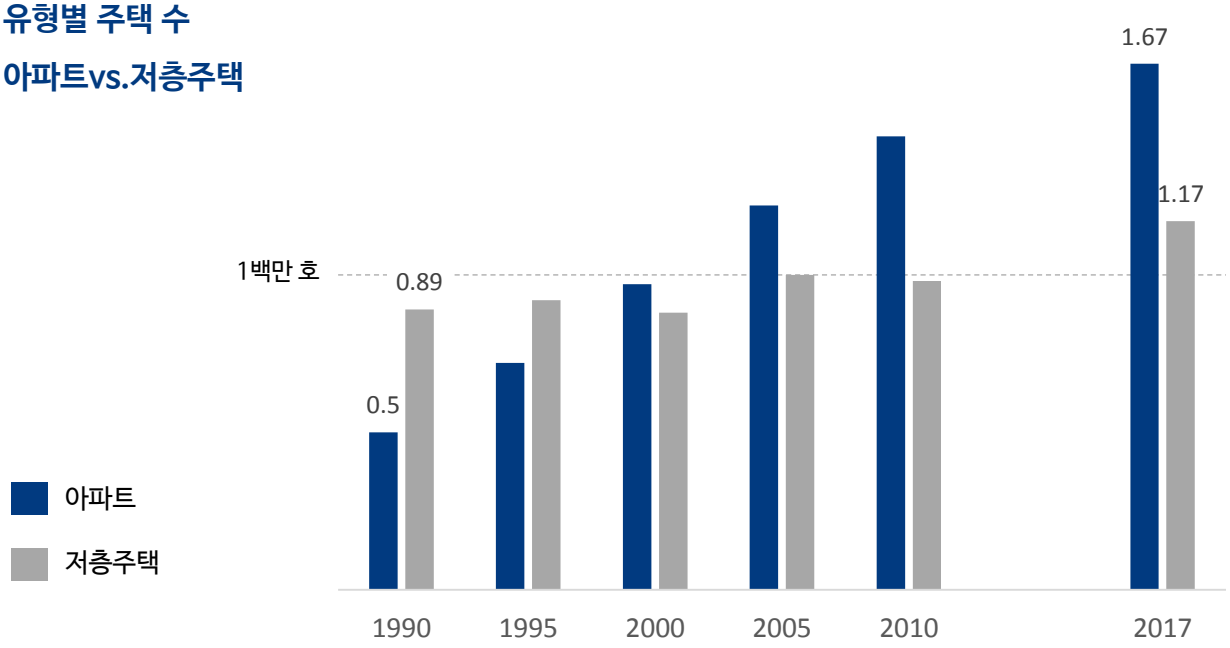
주택당 인구 수 3.41명

2019.02 주민등록인구 현황

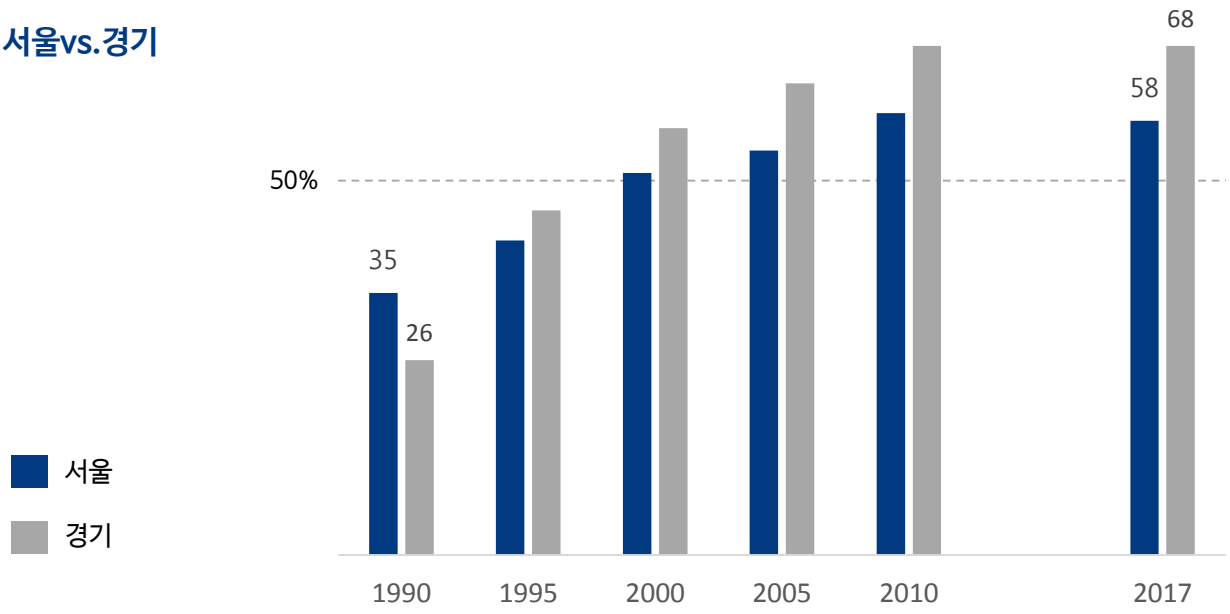
서울은 아파트의 도시인가

어딜 둘러봐도 아파트뿐이니, 서울은 아파트 과포화 상태에 이른 것처럼 보인다. 오랜 기간에 걸쳐서 아파트의 총량이 증가한 것은 맞지만, 사실 경기도에 비하면 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율은 더 낮다.

유형별 주택 수
아파트vs.저층주택



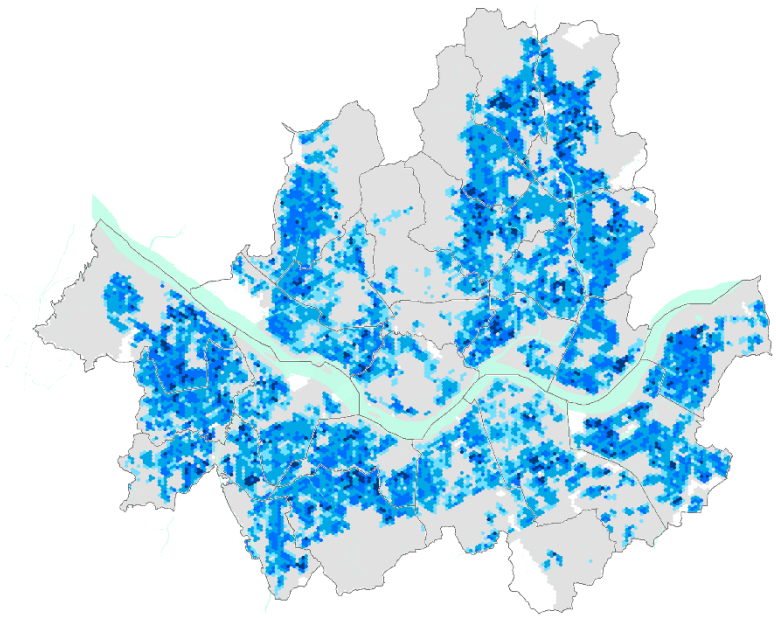
주택 중 아파트 비율
서울vs.경기



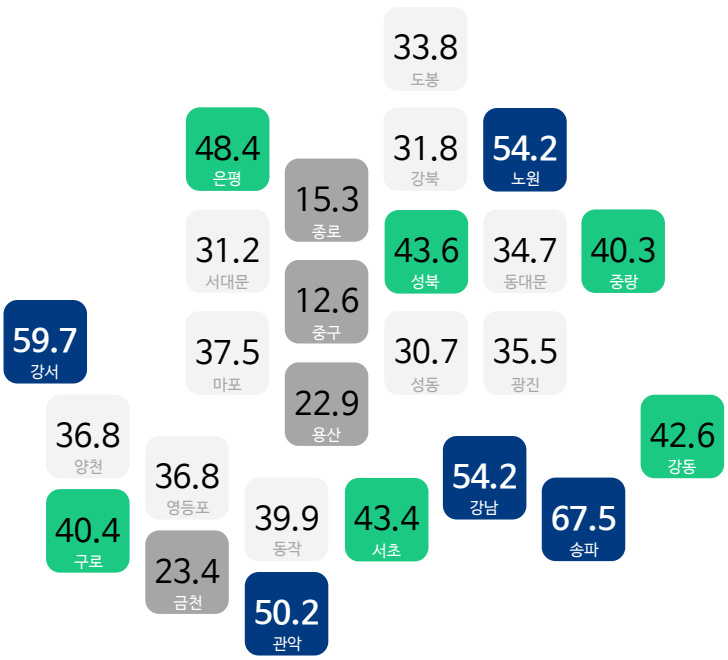
사람은 어디나 많다

서울 어디에나 사람이 많이 사는 것은 사실이다. 녹지와 도심의 오피스 밀집지를 제외하면 구별 평균이 무려 39만 명으로 어디든 인구가 빼곡하다. 그중에서도 가장 많은 곳은 송파구이고, 그나마 적은 곳은 중구다.

인구 지도



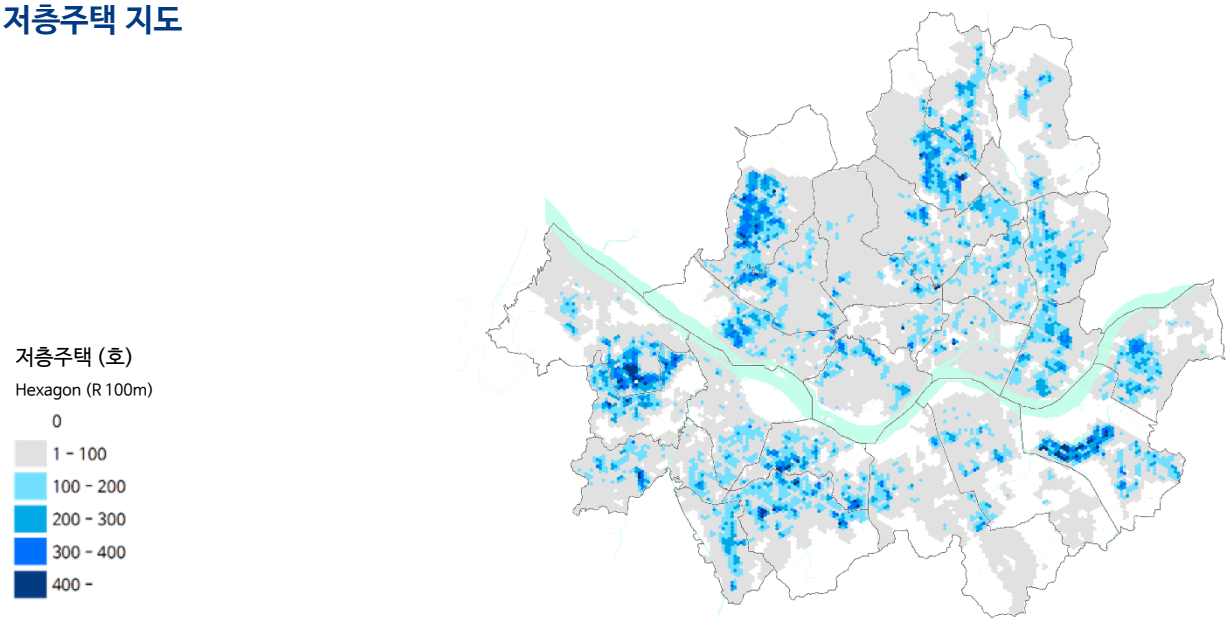
구별 인구



저층주택은 특정 동네에만 몰려 있다

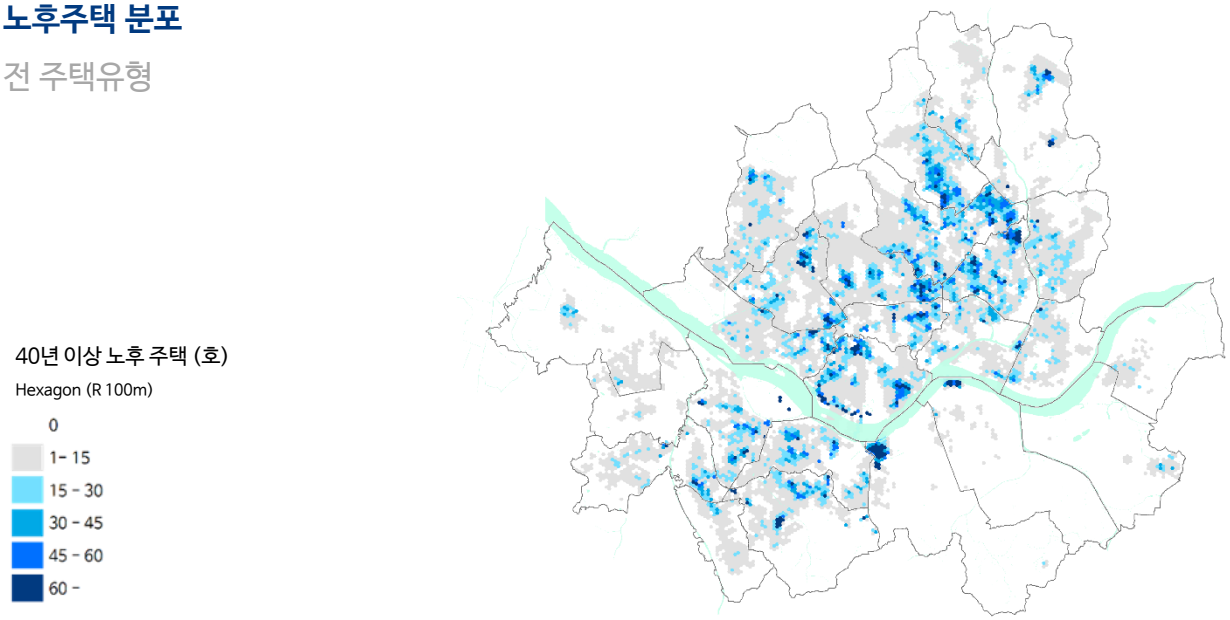
어디나 사람이 많이 산다지만, 어떤 집에 사는지를 살펴보면 그 분포가 다르게 나타난다. 주택의 유형 중 단독, 다세대 연립주택을 포함한 저층주택은 강북, 은평, 강서, 동작, 관악, 송파구에 몰려 있다. 그리고 저층주택지가 낡은 주택을 의미하는 것은 아니다. 앞으로 재개발 가능성이 높은 40년 이상 노후주택의 분포가 저층주택 밀집지와 일치하지는 않는다.

저층주택 지도



노후주택 분포

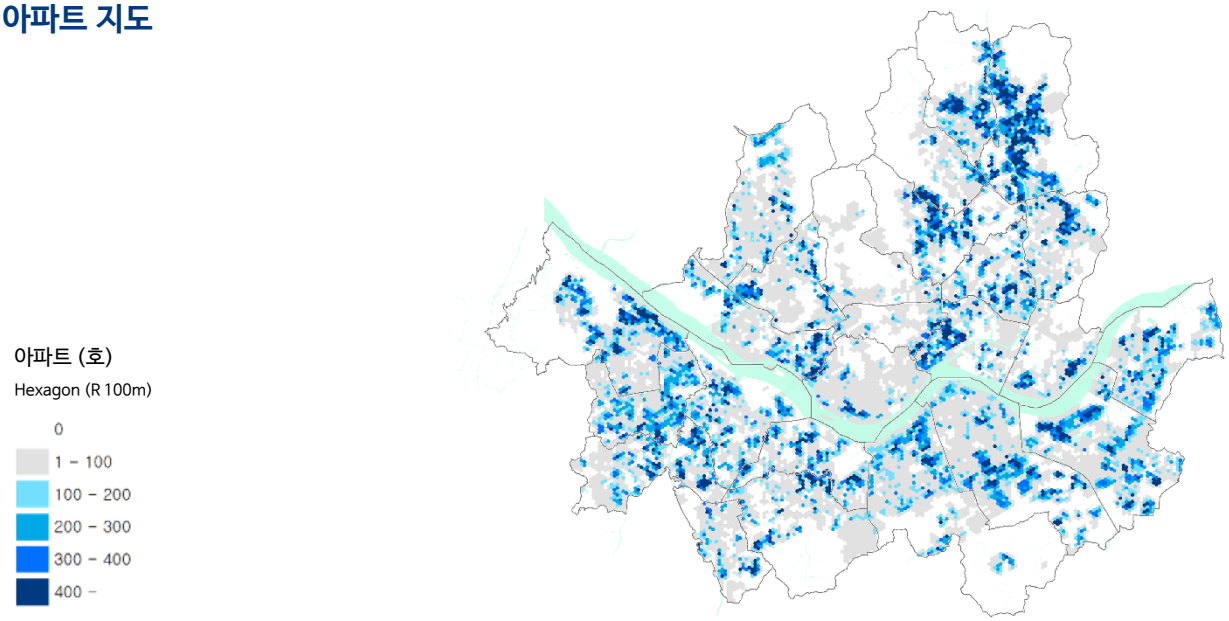
전 주택유형



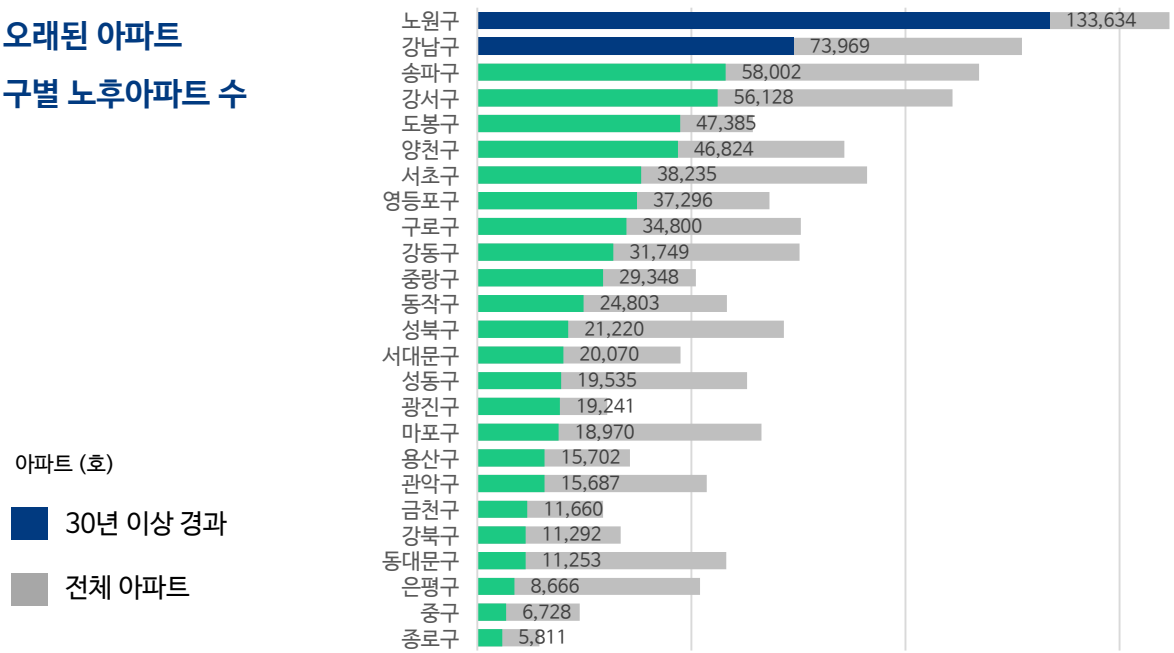
아파트는 다른 곳에 몰려 있다

아파트는 서울 전역에 비교적 고르게 분포한다. 하지만 아파트가 밀집된 특정 지역이 있는데, 이는 저층주택 밀집지와는 다르다. 아파트가 가장 많은 노원구와 강남구는 30년 이상 노후 아파트의 비중이 높아 머지않은 장래에 변화가 예상된다.

아파트 지도



오래된 아파트 구별 노후아파트 수



서울의 주택 거래는 얼마나 많은가

2018년 한해 동안

총 주택 매매거래량

143,231건

총 주택 재고량 대비 매매거래 비율

5.0%

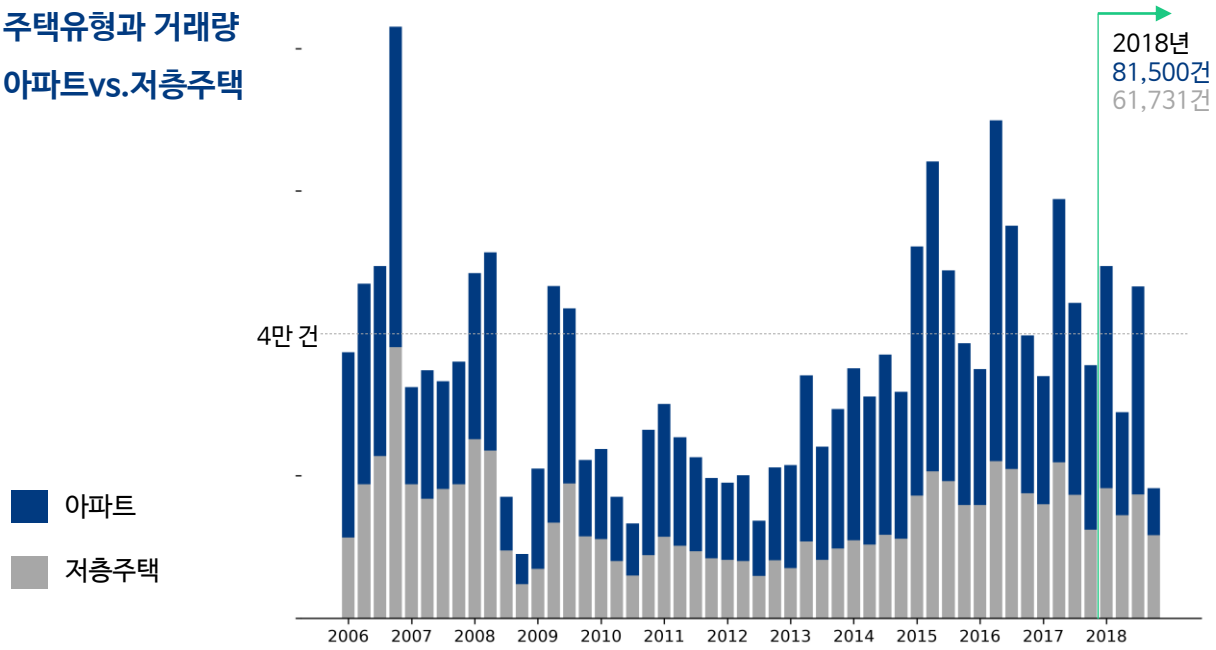
총 주택 거래액

80,186,971,450,000원 80.2조 원

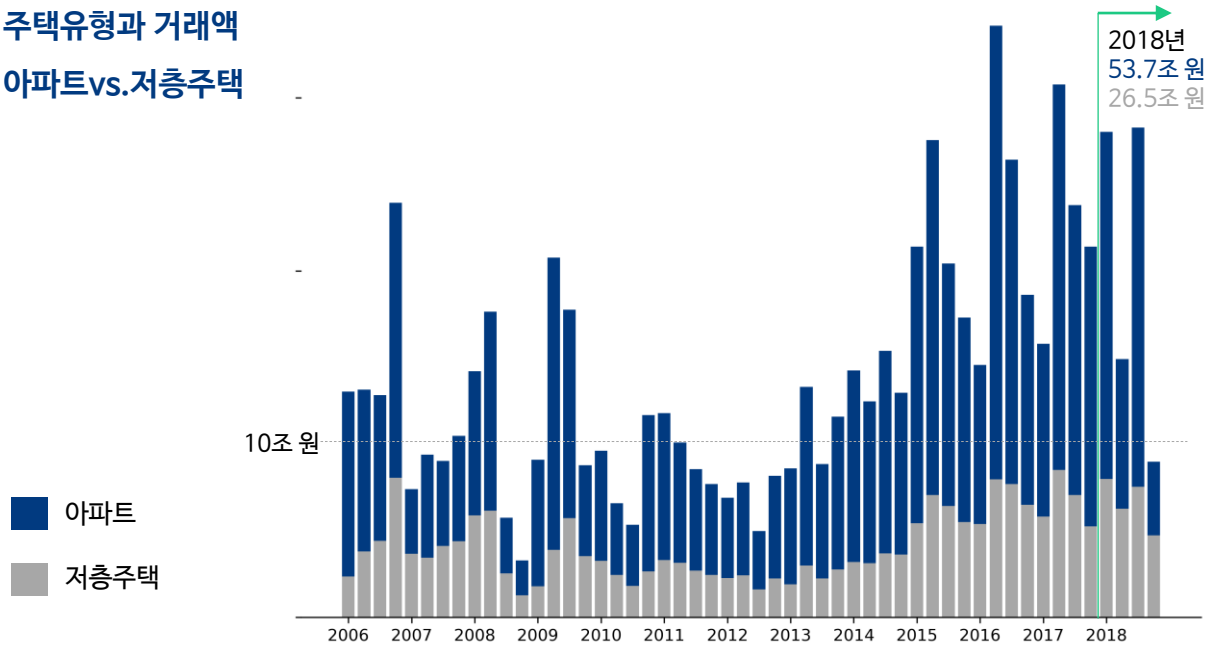
거래는 역시 아파트

매 분기 평균 3.5만 호의 주택이 거래된다. 이 중 아파트의 비중은 57%로 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비중과 크게 다르지 않다. 하지만 매매 거래액을 보면 분기당 평균 거래액 14조 원 중 아파트 거래가 10조에 달해 71%의 비중을 보인다. 아파트와 저층주택 사이의 가격차이를 실감할 수 있다.

주택유형과 거래량
아파트vs.저층주택



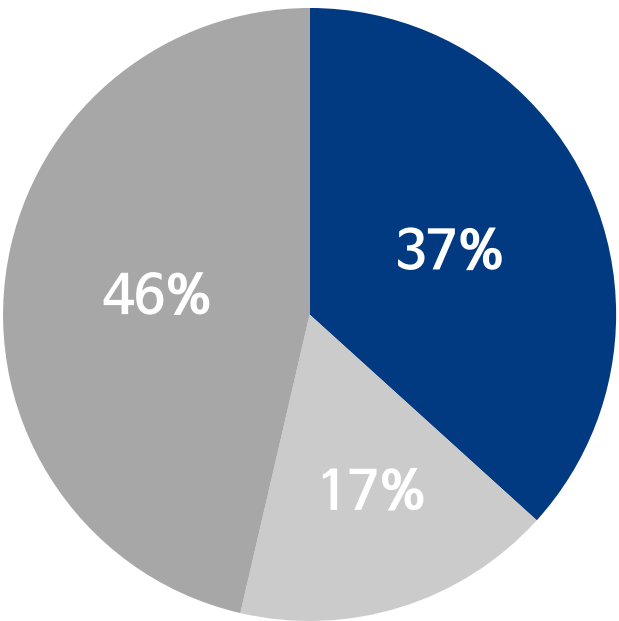
주택유형과 거래액
아파트vs.저층주택



매매 비중이 높은 아파트

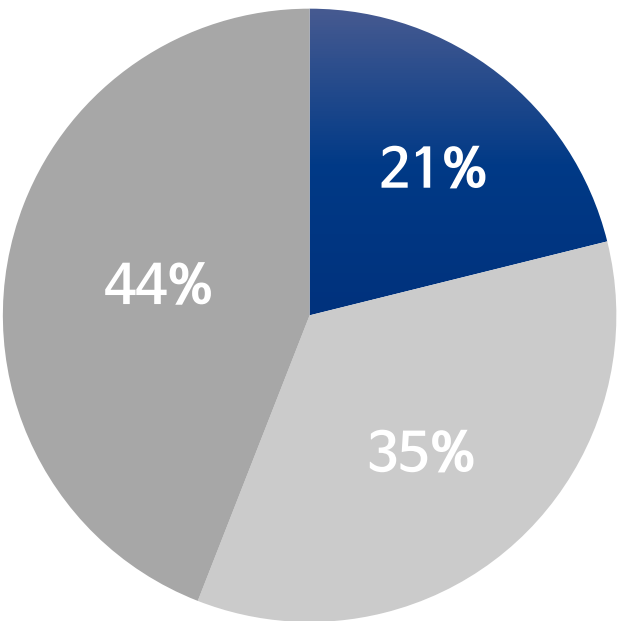
매매와 전세, 월세 거래량 중, 아파트 시장과 저층주택 시장에서 가장 많이 일어나는 것은 전세다(각각 46%, 44%). 그런데 매매와 월세 거래 비율을 보면, 아파트는 매매 거래 비중(37%)이 높고 저층주택은 월세 비중(35%)이 높다.

아파트
매매vs.임차
거래 비율



매매거래
전세거래
월세거래

저층주택
매매vs.임차
거래 비율



매매거래
전세거래
월세거래

PART 2

서울시 아파트 매매시장 분석

SKY 아파트 매매가격 지수

2018년 한 해 동안

2018년 12월의 서울시 아파트 가격지수는?

169.9

연중 가장 높았던 시기는 10월 174.3

2013.01을 100으로 보았을 때

전년도 대비 매매가격 상승률

17.2% 상승

2017년12월 대비 2018년 12월 가격지수

2017년12월 대비 2018년 12월 가격지수의 상승 기준

전년도 대비 매매거래량 증가율

25% 감소

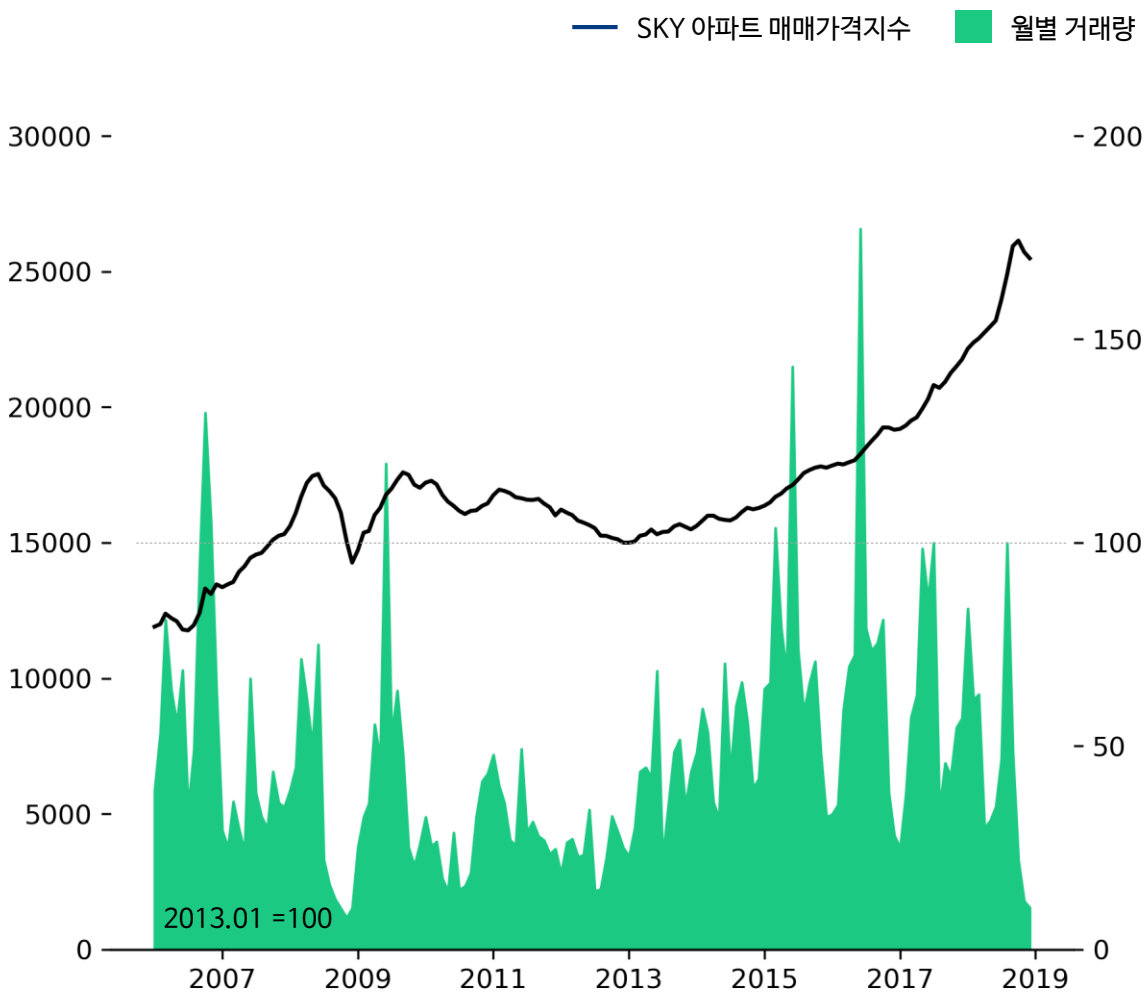
2017년 거래량 대비 2018년 거래량

2018년 상반기 대비 하반기에 22% 강소

SKY 아파트 매매가격 지수

부동산에는 사이클이 있다. 적정수준을 기준으로 등락을 반복하는 평균회귀(mean reversion) 현상이 부동산에서도 나타난다. '09년 전후의 급변동은 '08년 말 글로벌 금융위기의 여파에 의한 것이었다. 충격의 여파로 인한 거래급감과 가격급락은 빠르게 회복되었으나 이후 한동안은 하락세를 보였다. '13년 초를 기점으로 반등한 이래 '18년까지 꾸준한 상승곡선을 그려왔으나 '18년 말에 접어들면서 다시 꺾이는 모양새다. '18년에 접어들면서 주춤했던 거래량이 '19년으로 넘어가면서 급감했다.

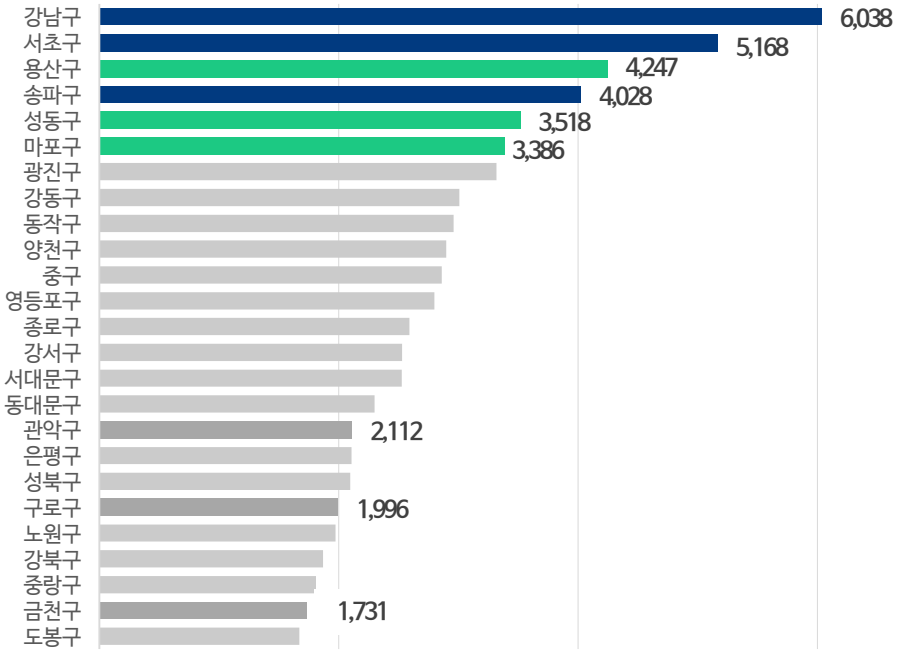
SKY 가격지수



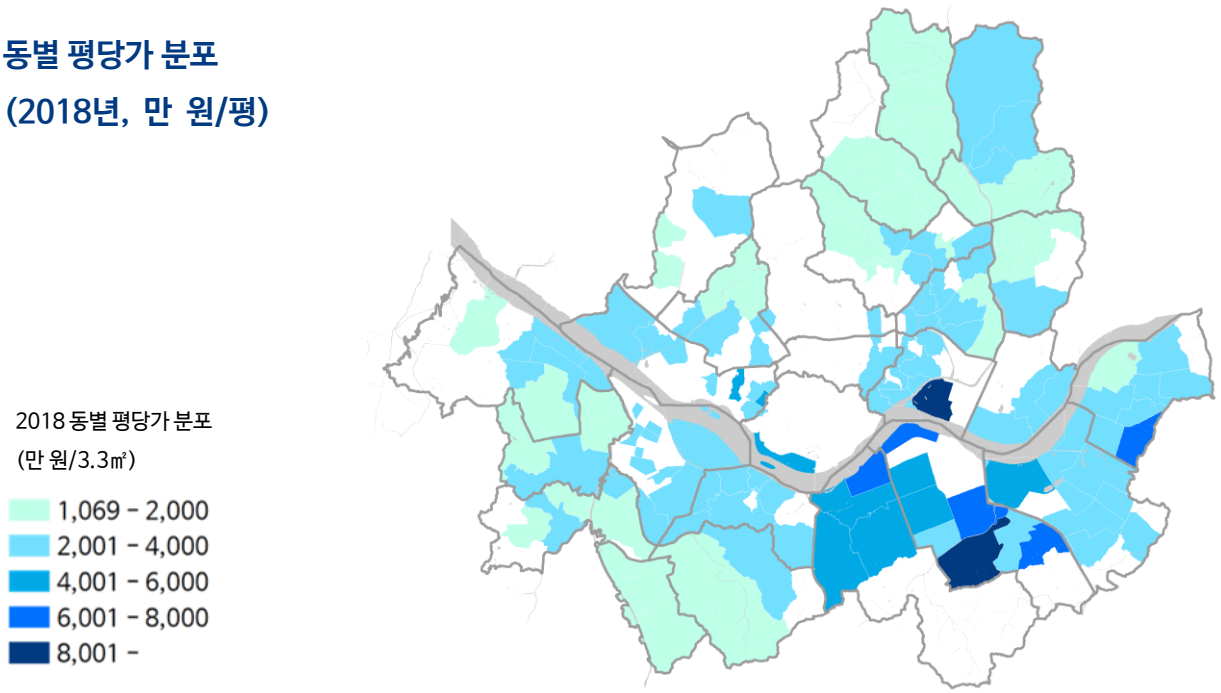
동네마다 다른 아파트 가격

서울 아파트 가격(SKY 지수)의 시계열 변동도 존재하나, 서울시 내 지역 간에도 엄청난 가격 차이가 존재한다. 2018년 한 해 동안 거래된 아파트의 평당 가격을 보면 강남구가 평균 6천 만원으로 가장 비싸고, 도봉구가 1천 만원대로 가장 저렴하다. 동 단위로 보면 지역 간 차이가 더 두드러지는데, 평당 1억 원이 넘는 지역이 있는가 하면 1천 만원에 가까운 지역도 있어 지역에 따른 평당가 차이는 10배에 이른다.

구별 평균 평당가 (2018년, 만 원/평)



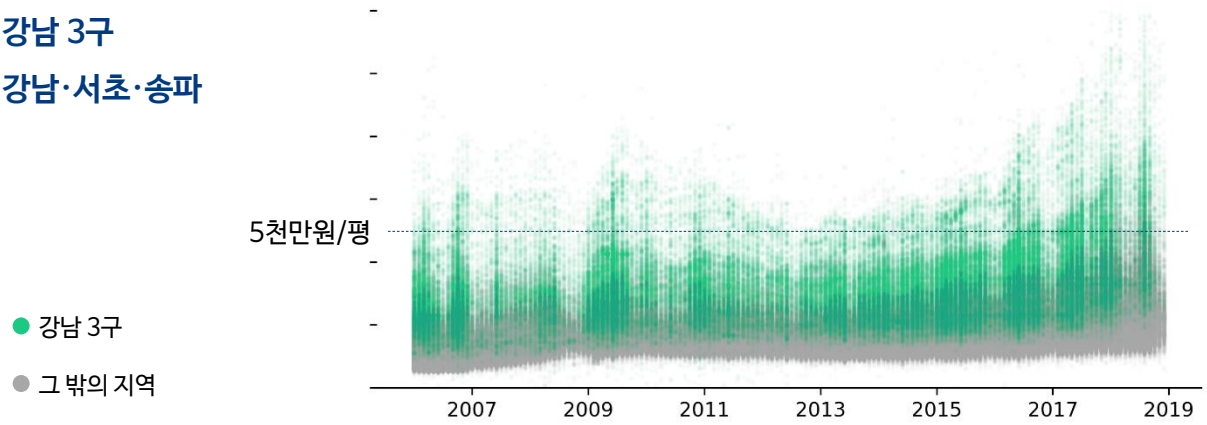
동별 평당가 분포 (2018년, 만 원/평)



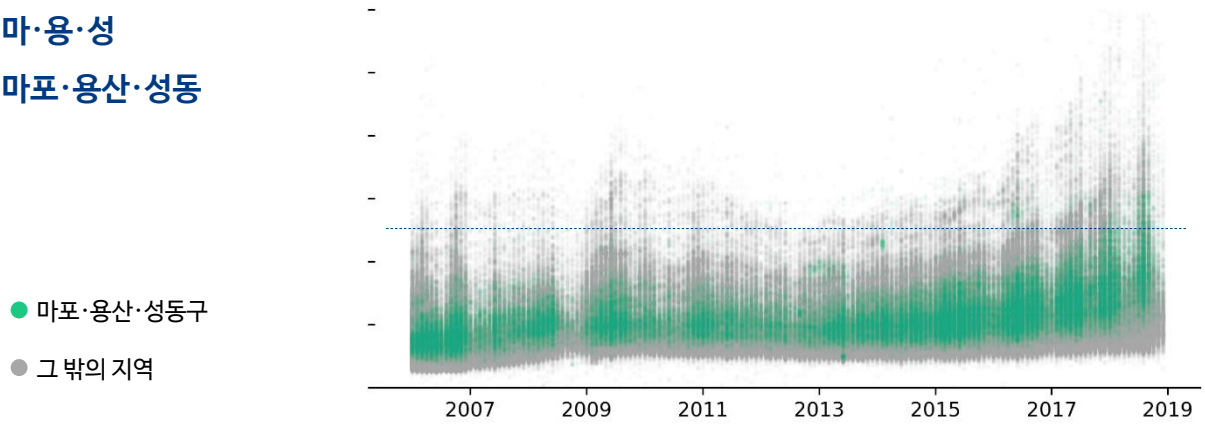
편차가 다른 지역 시장

평균가격이 그 동네 부동산 시장의 특성을 모두 대변하지는 않는다. 더 큰 차이는 편차에서 드러난다. 강남 3구의 경우 가격대는 높지만 동시에 편차도 크고, 시계열적 변동성도 크다. 따라서 비록 일반적으로 안전자산이라고 인식할 수 있으나, 금융 상식적으로는 급락과 급증이 존재하는 불안정한 시장이다. 이에 반해 중간 가격대, 하위 가격대를 가진 3개 구는 편차가 상대적으로 적고 그 변동도 안정적이다.

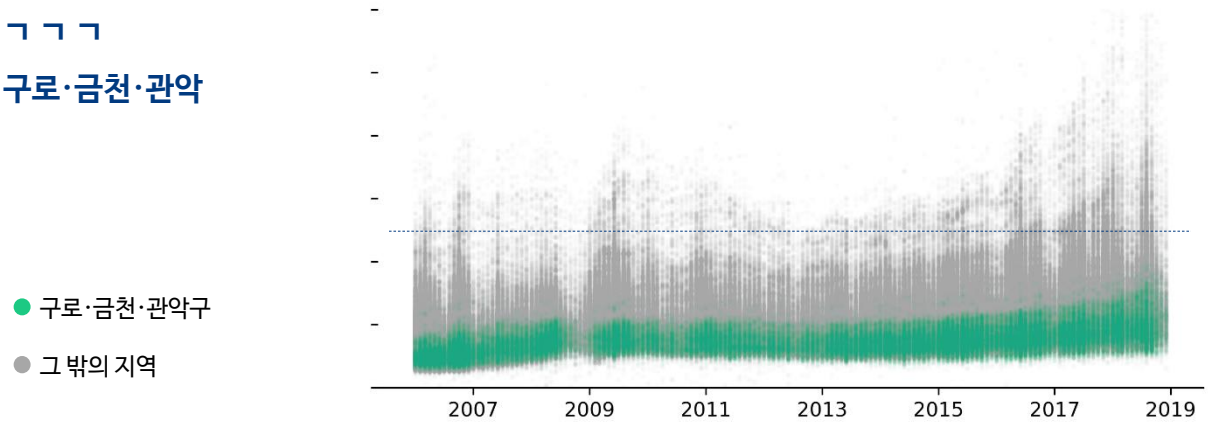
강남 3구
강남·서초·송파



마·용·성
마포·용산·성동



ㄱ ㄱ ㄱ
구로·금천·관악



아파트는 얼마나 거래되나

2018년 한 해 동안

총 매매 거래량은?

81,500건

재고대비 매매 거래비율은?

4.9%

총 아파트 1,665,922호

총 매매 거래액은?

53,677,792,420,000원

53.7조 원

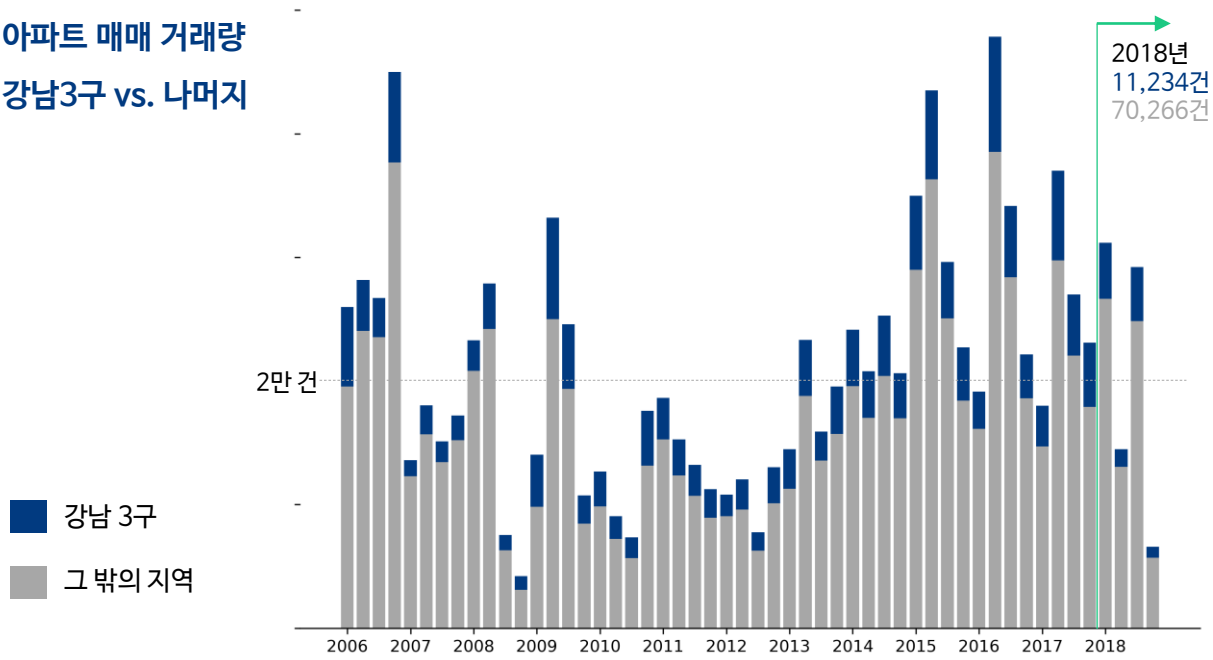
서울시 아파트의 시가총액은 약 1,000조 원?

아파트 거래의 특성

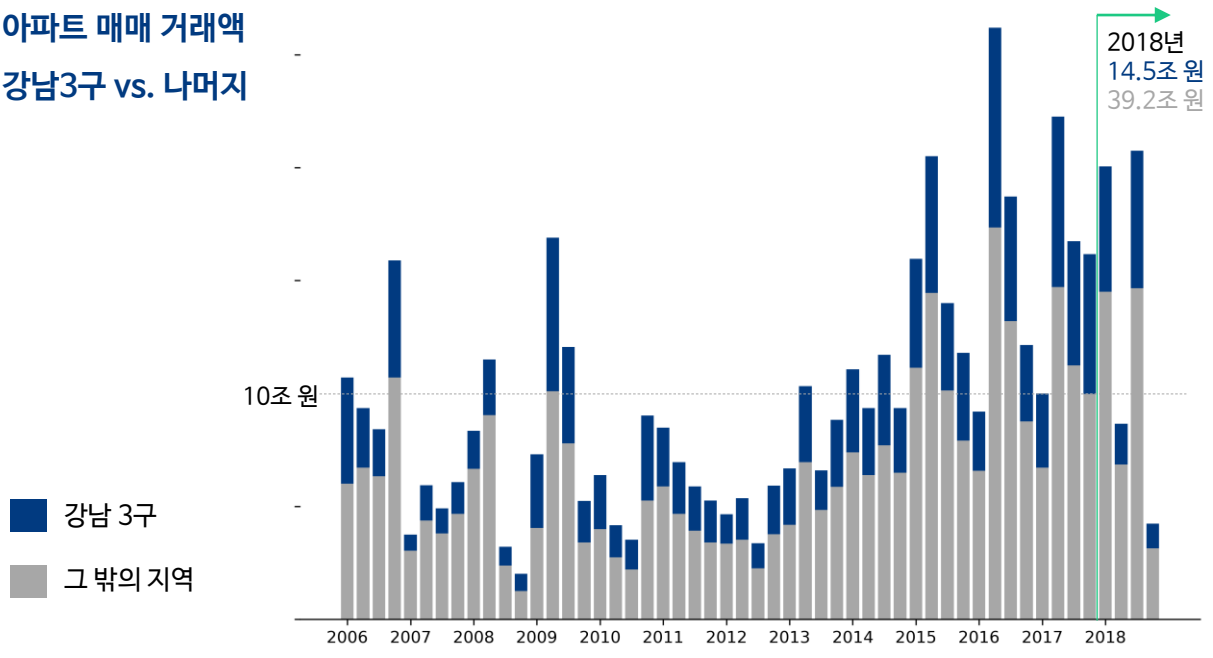
거래량 대비 거래액이 큰 강남 3구

전체적으로 아파트는 거래량 대비 거래액이 큰 시장이지만, 이런 특징은 강남 3구에서 두드러지게 나타난다. 그만큼 강남 3구의 아파트는 한 채당 단위 가격이 높은 상품이다. 강남 3구의 분기별 평균 거래액은 약 3조 원으로 서울시 아파트 전체 거래액의 30%를 차지한다.

아파트 매매 거래량
강남3구 vs. 나머지



아파트 매매 거래액
강남3구 vs. 나머지

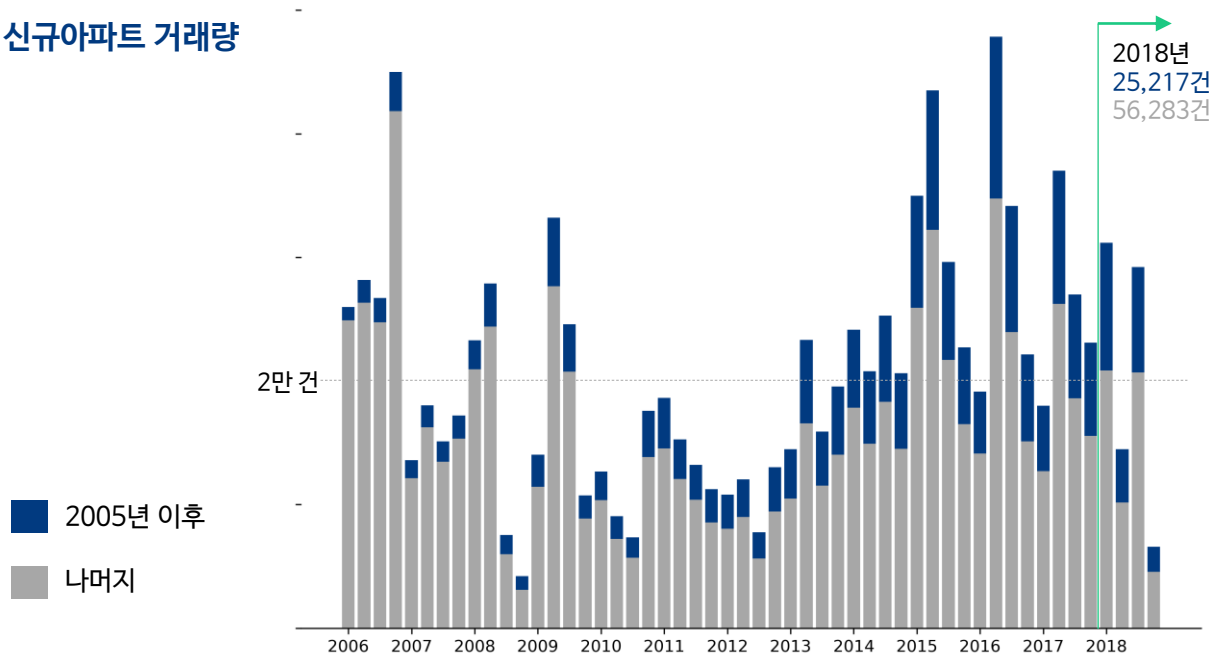


아파트 거래의 특성

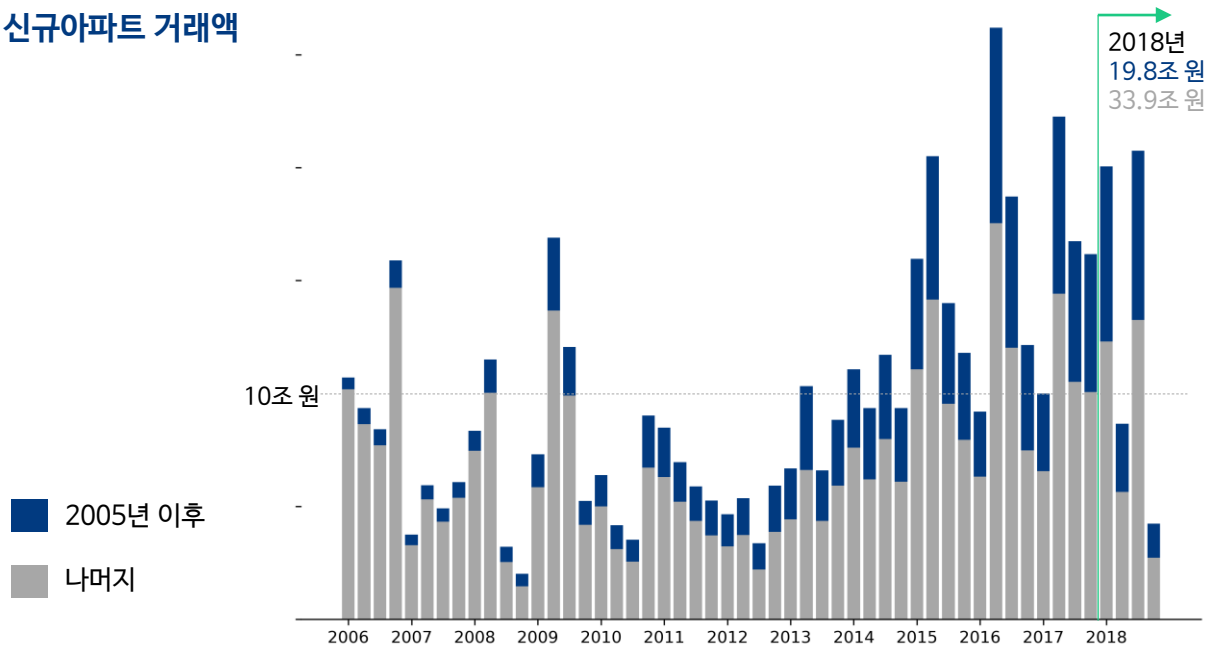
사람들은 신축을 좋아해

'동가홍상(同價紅裳)'이라고 했다. 2005년 이후 건설된 아파트의 거래량이 많은 것을 보면 사람들이 신축 아파트를 선호한다는 것을 알 수 있다. 하지만 거래액의 비율이 거래량과 크게 다르지 않다는 점에서, 신축 여부가 아파트 가격에는 크게 반영되지 않았음을 보여준다.

신규아파트 거래량



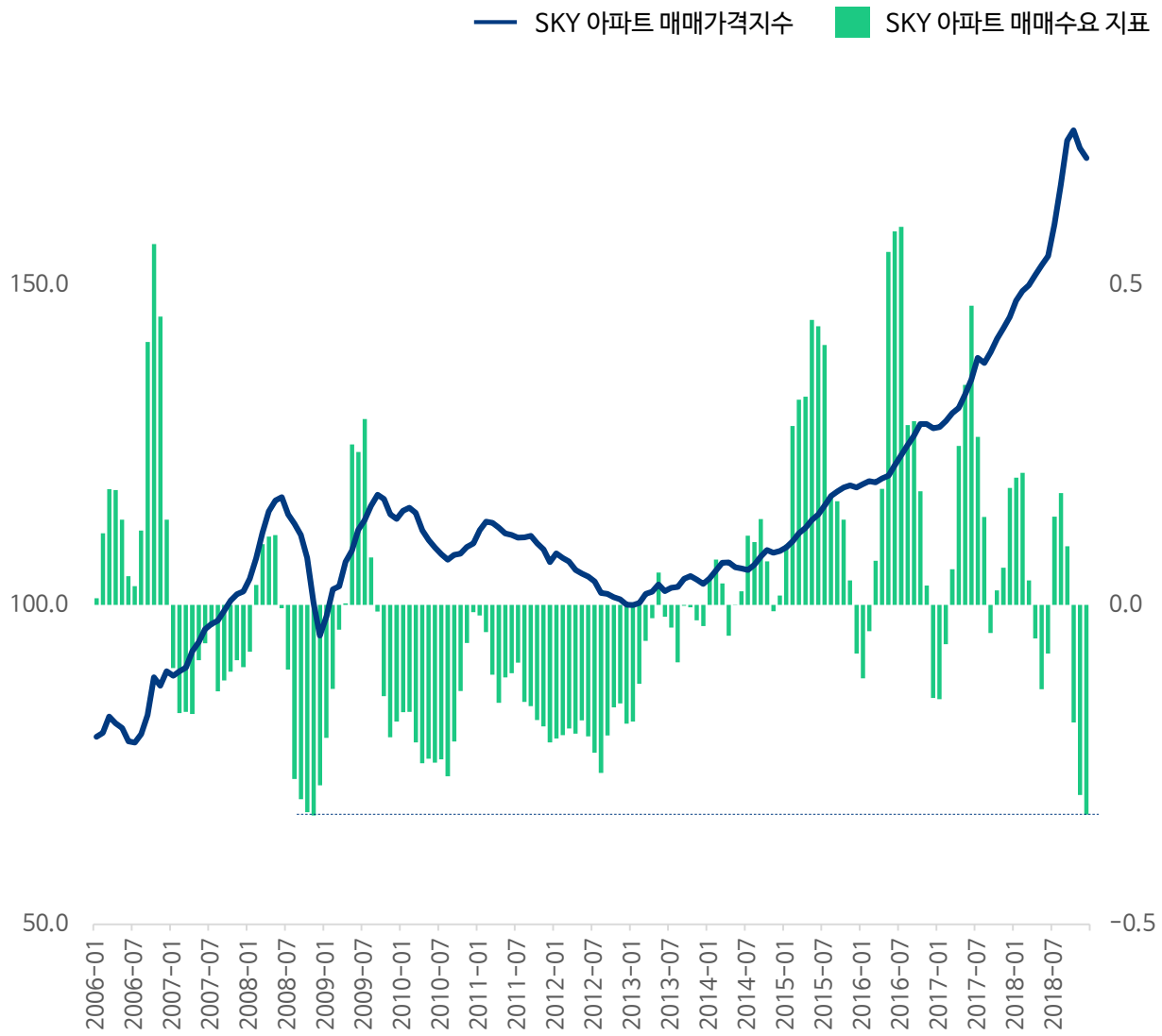
신규아파트 거래액



거래량이 말해주는 매매수요

SKY 매매수요지표는 거래를 바탕으로 시장의 수요를 지표화한 것이다. 높은 매매수요지표는 매도자 우위의 시장 상황을 반영하여 가격이 상승한다. 반대로 수요지표의 마이너스 값은 가격하락과 관계가 있다. 단, 일시적 변화와 대세 변화는 구분해야 한다. 마이너스 수요지표가 6개월 이상 지속되면 대세 하락국면(down turn)에 들어간 것으로 판단할 수 있다. '16년 하반기에 정점을 찍른 매매수요는 점차 감소하여 '18년 말에는 마이너스에 들어섰다. 또한 '18년 12월 매매수요 강도는 '08년 말 수준을 보인다. 이러한 상황이 지속될지 '19년의 상황을 주시할 필요가 있다.

SKY 매매수요 지표



PART 3

서울시 아파트 전세 시장 분석

SKY 아파트 전세가격 지수

2018년 12월의 서울시 아파트 전세 가격지수는?

156.1

연중 가장 높았던 시기는 9월 158.5

2013.01을 100으로 보았을 때

전년도 대비 전세 가격 상승률

1.3% 상승

2017년12월 대비 2018년 12월 가격지수의 상승 기준

전년도 대비 전세거래량 증가율

14.1% 증가

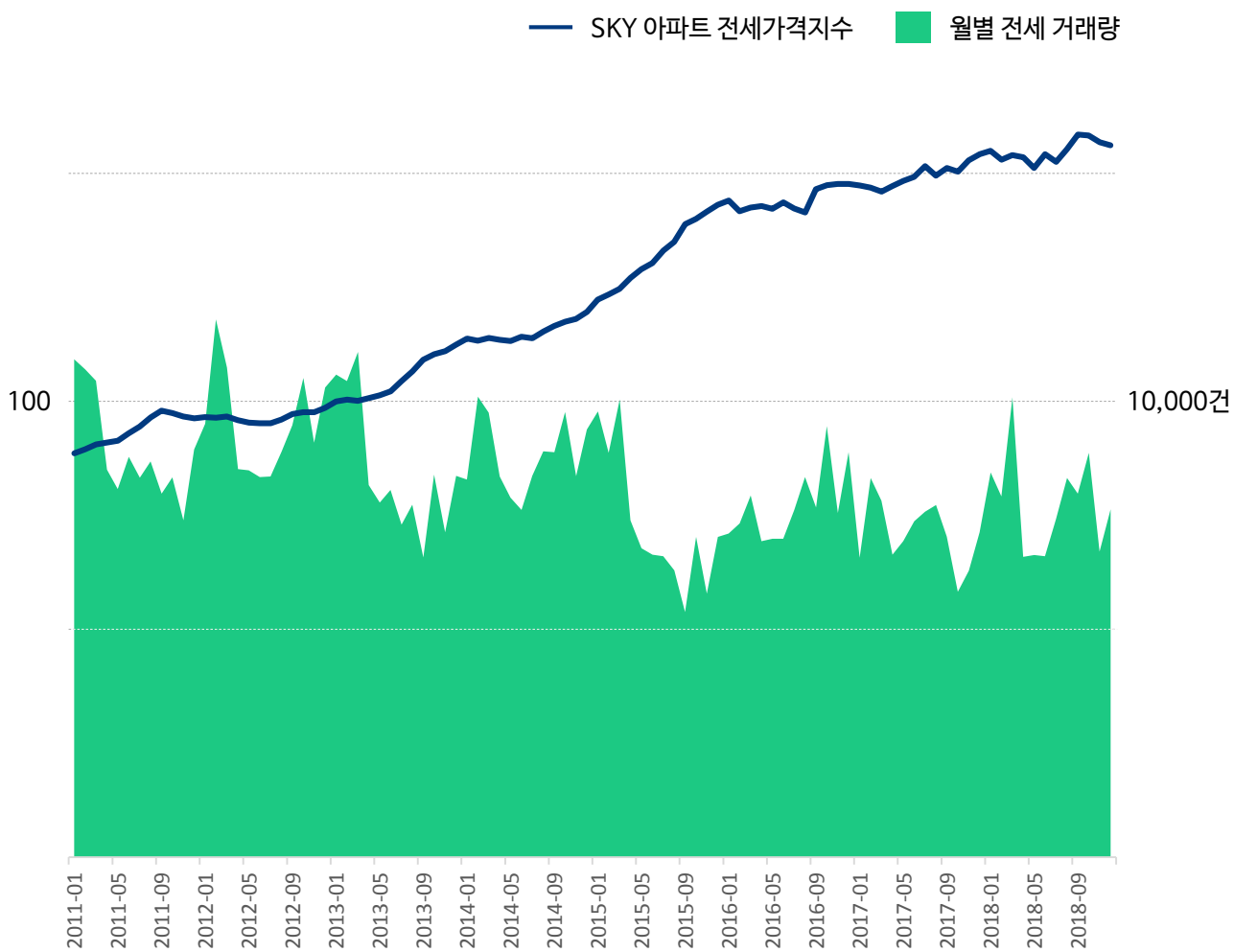
2017년 거래량 대비 2018년 거래량

전세가격은 어떻게 변했나

매매시장에서 명확한 사이클(가격 상승-하락-상승)이 존재한다. 그러나 전세 시장에서는 이러한 사이클이 최소한 2011년 이후 나타나지 않고 있다. 투자수요가 중요하게 작용하는 매매시장과는 달리 전세 시장은 실거주수요를 바탕으로 한다. 따라서 매매시장과 비교하면 거래량의 변동이 크지 않다.

주택가격이 전세가격에 영향을 미치기는 하지만 그보다는 전세공급과 물가상승, 금리 등이 중요한 변수로 작용한다. 주택가격이 상승하면 전세가격도 따라 오를 수 있지만, 주택가격 상승에 대한 기대가 전세 공급을 촉진해 오히려 전세가격을 떨어트리는 결과를 가져오기도 한다.

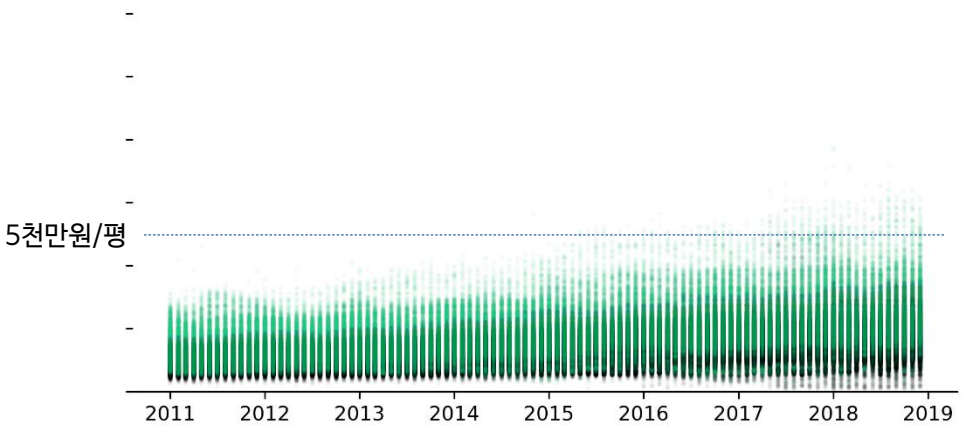
SKY 전세가격 지수



전세가격은 지역에 따라 다르다

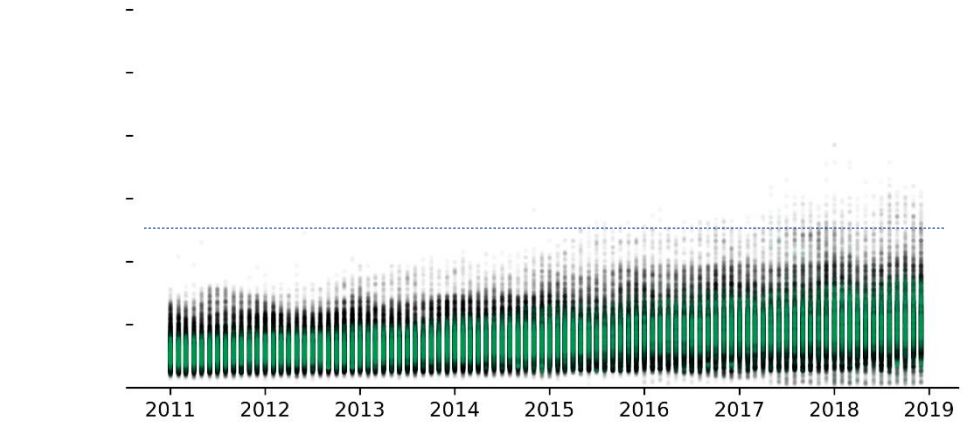
매매시장과 비슷한 특징이 전세시장에서도 확인된다. 가격대가 높은 강남 3구의 경우 시장 내에서의 전세가 편차도 크고, 낮은 가격대의 구로, 금천, 관악구는 편차가 작다. 차이가 있다면 매매와 달리 전세가격은 시간에 따른 편차의 변이가 심하지 않다는 점이다. 실거주수요를 바탕으로 하는 전세의 경우 변동성이 적어 상대적으로 안정적이다.

강남 3구
강남·서초·송파



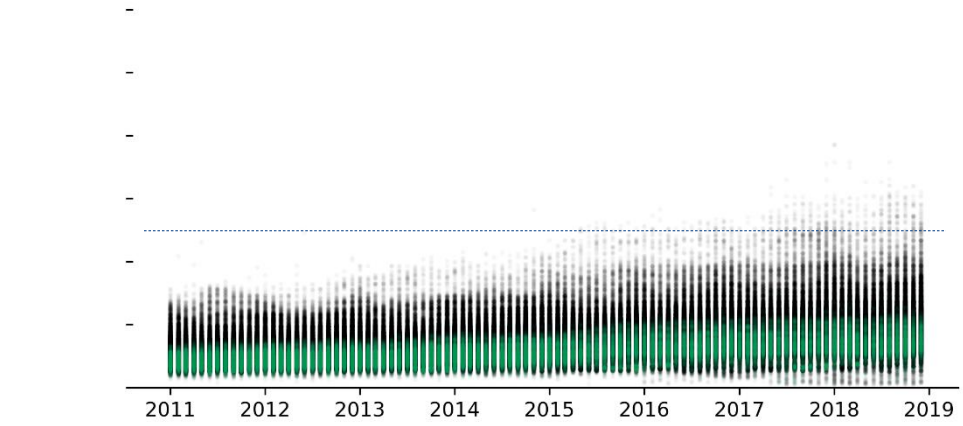
● 강남·서초·송파구
● 그 밖의 지역

마·용·성
마포·용산·성동



● 마포·용산·성동구
● 그 밖의 지역

ㄱㄱㄱ
구로·금천·관악



● 구로·금천·관악구
● 그 밖의 지역

서울의 아파트 전세시장은

2018년 한 해 동안 …

전세 거래량은?

109,764건

매매거래량의 1.35배

재고 대비 전세거래량은 ?

6.6%

전세는 전체 가구의 25.8%. 자가는 42.9%

2018년 총 전세거래액은?

47,243,978,360,000원

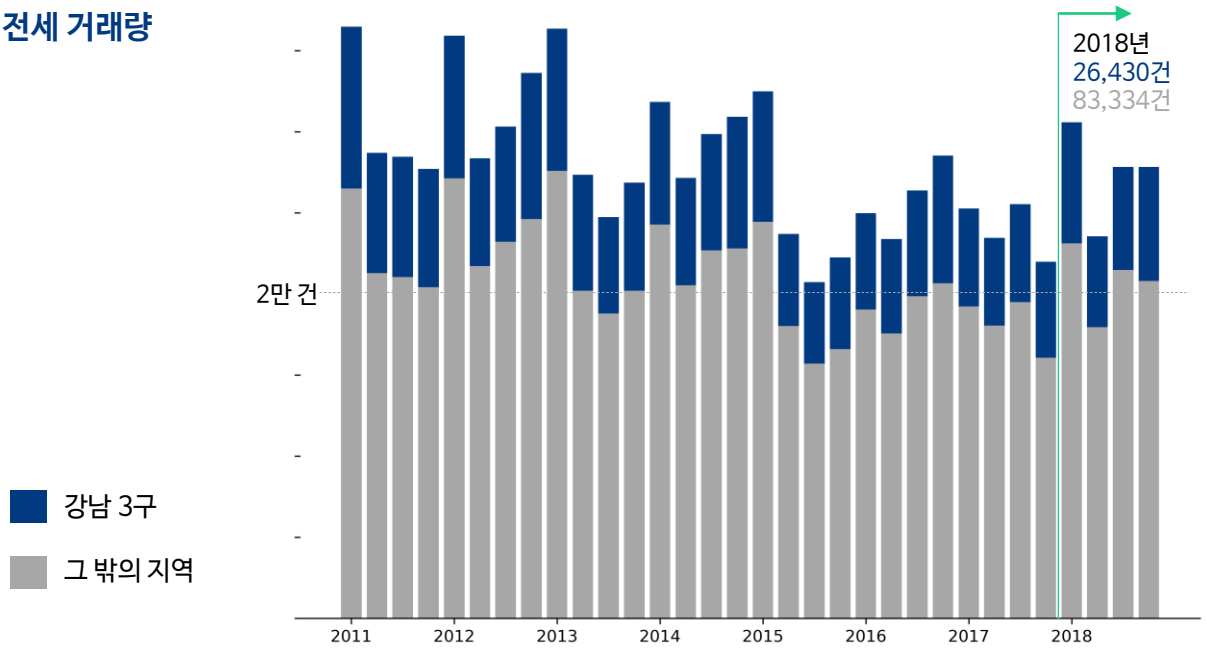
47.2조 원

같은 기간 매매거래액의 0.88배

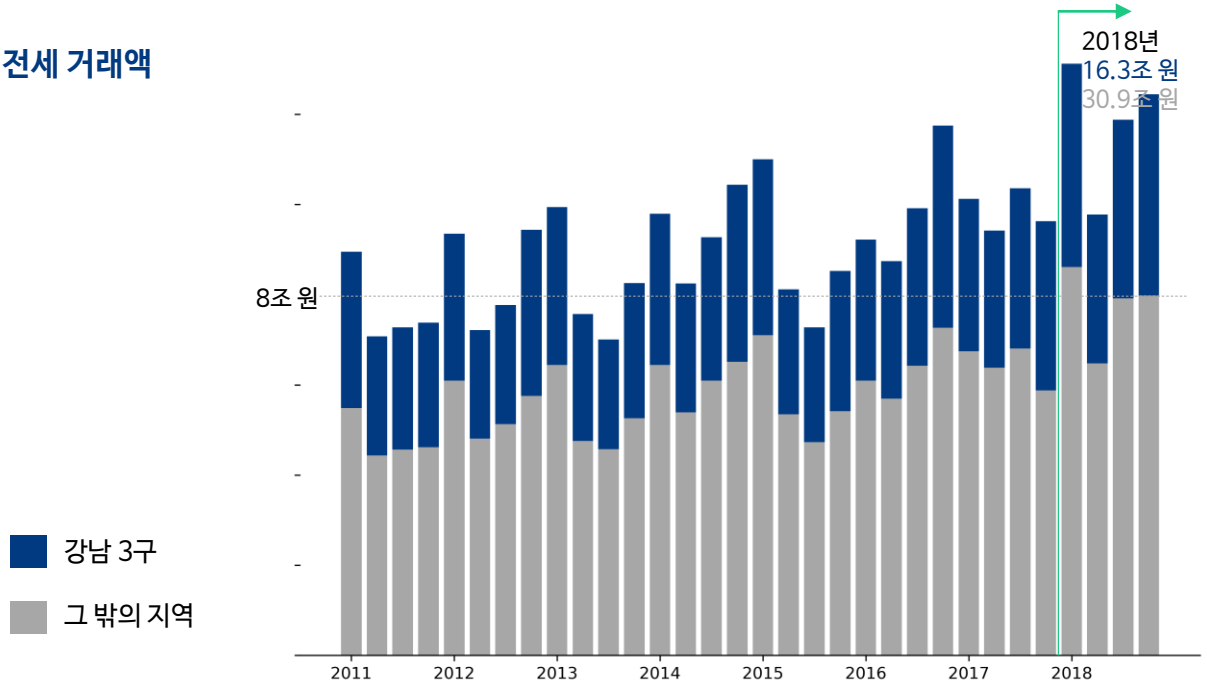
거래량 대비 거래액이 큰 강남 3구

전세 거래는 새 학기가 시작하는 1분기에 가장 많다. 전세의 월세 전환으로 전세 거래량은 해마다 소폭 감소하는 경향을 보인다. 그럼에도 전세가가 꾸준히 상승해 전세 거래액은 증가 추세에 있다. 강남 3구는 매매뿐만 아니라 전세 거래도 다른 지역에 비해 많고 전체 규모도 크다. 강남 3구의 거래량은 서울 전체 전세거래의 25%, 거래액은 35%에 해당한다.

전세 거래량



전세 거래액



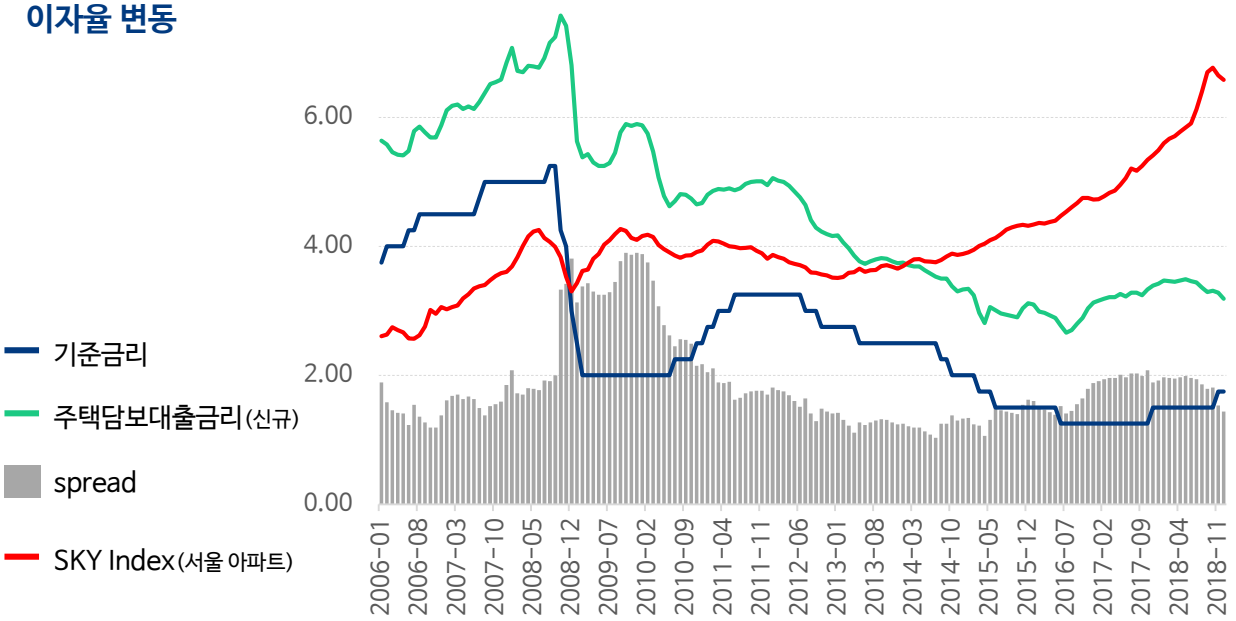
PART 4

Market Insight

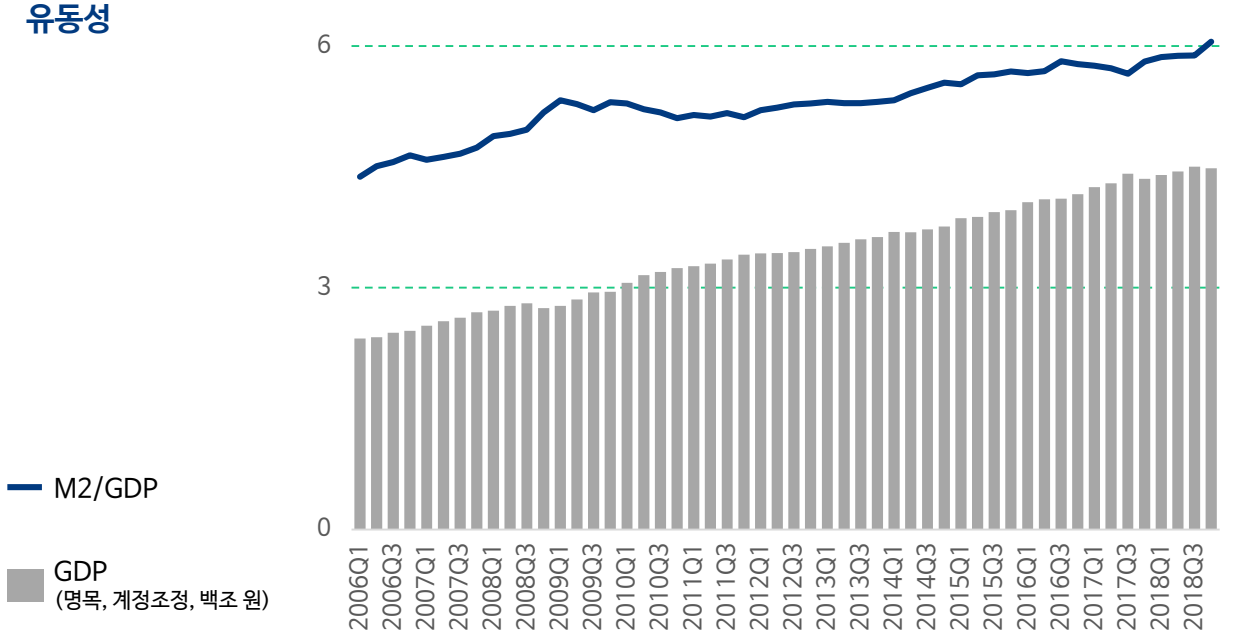
유동성은 살아있다

미국 연준이 금리 인상 스케줄을 연기하면서, 한국은행은 2018년 4분기 25bps 기준금리 인상 후 더 이상 금리 인상을 결행할 가능성이 낮아졌다. 또한, 명목 GDP 대비 광의통화량(M2) 비율을 보면, 여전히 시중의 유동성은 충분하다. 게다가 부동산은 물가와 헤지 관계에 있다. 따라서 물가 상승 추세가 나타나면, 부동산 투자에 돈이 몰릴 가능성도 없지 않다.

이자율 변동



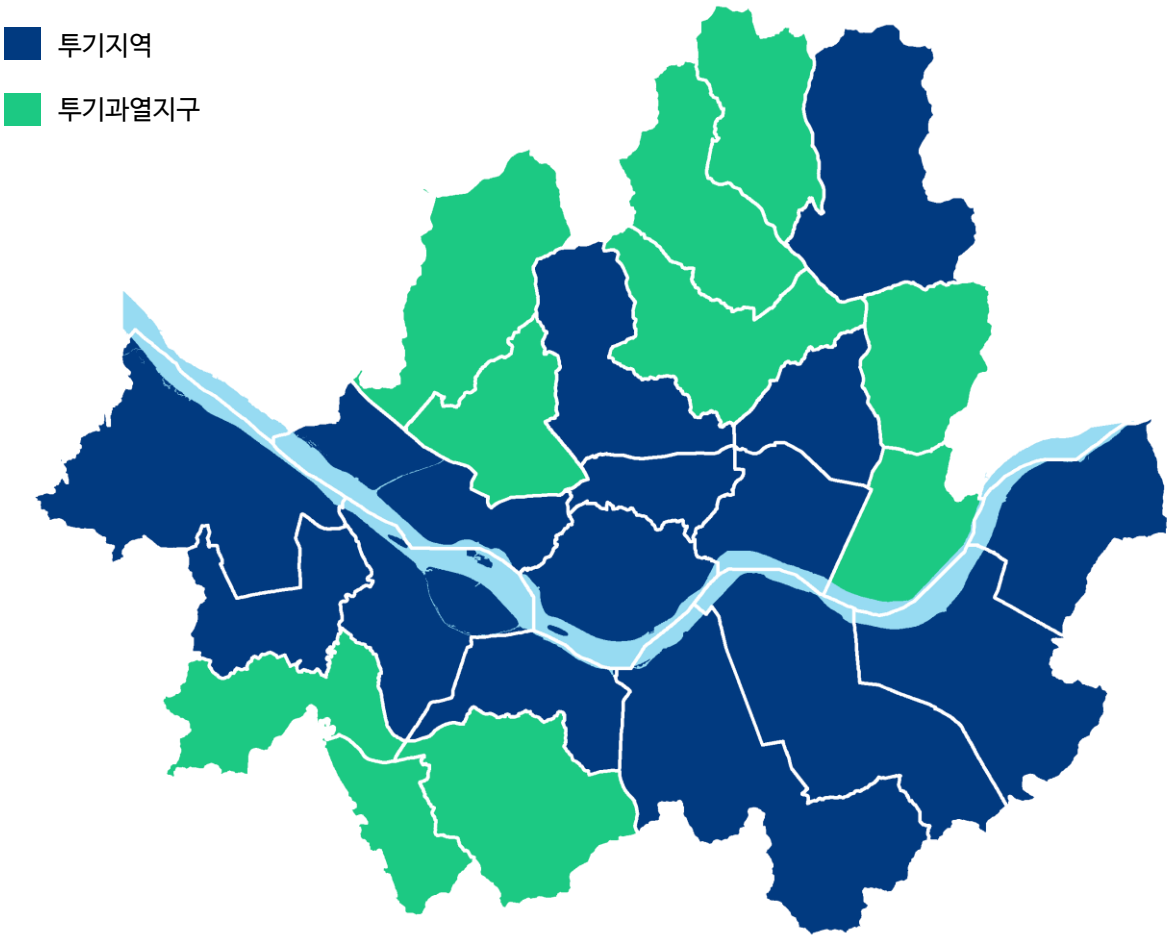
유동성



정부의 '수요 누르기' 정책

다만 현재 정부는 강력한 수요 누르기 정책을 시도하고 있다. LTV(주택 담보 인정 비율)를 강화하고 신DTI(총부채 상환 비율)를 시행하였으며, 주요 시중은행에서 DSR(총체적 상환능력 비율)이 적용되고 있다. 가계부채 증가를 줄이고, 갭투자 등으로 부동산에 자금이 과도하게 흘러가는 것을 막기위한 조처이다. 시장 측면에서 보면 수요를 누르는 정책이다. 현재 부동산 가격은 표면적으로 하락으로 돌아선 것으로 보인다. 그럼에도 저금리, 풍부한 유동성과 물가 상승 가능성은 부동산에 포텐셜이 있음을 부인하기 어렵다.

서울시 투기지역 및 투기과열지구
(LTV 40%, DTI 40%)



PART 5

SKY INDEX

MONTH	서울시	서울 동남권			
		강남구	강동구	서초구	송파구
2013년 1월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013년 2월	100.3	100.8	100.6	99.7	100.2
2013년 3월	101.8	105.4	103.0	101.6	102.3
2013년 4월	102.1	104.9	104.0	102.8	103.0
2013년 5월	103.2	106.9	104.9	103.5	104.3
2013년 6월	102.1	104.9	103.9	103.5	103.4
2013년 7월	102.7	105.3	101.8	102.5	104.2
2013년 8월	102.8	102.7	102.6	104.3	104.3
2013년 9월	104.1	105.2	104.6	103.0	104.1
2013년 10월	104.6	106.4	105.2	103.1	106.0
2013년 11월	103.9	105.1	105.0	103.3	106.3
2013년 12월	103.3	105.2	103.6	104.2	105.7
2014년 1월	104.2	107.7	104.8	105.4	105.6
2014년 2월	105.4	110.5	105.3	106.9	108.2
2014년 3월	106.6	111.7	108.2	108.0	109.2
2014년 4월	106.6	111.4	106.1	108.7	108.1
2014년 5월	105.9	110.5	106.9	107.6	108.6
2014년 6월	105.7	110.7	106.5	108.6	107.6
2014년 7월	105.5	111.6	105.7	108.4	107.4
2014년 8월	106.3	114.1	107.0	110.5	109.0
2014년 9월	107.6	114.6	108.1	111.7	110.5
2014년 10월	108.6	116.1	109.7	113.6	111.4
2014년 11월	108.2	115.3	107.1	112.3	110.7
2014년 12월	108.5	114.6	107.0	114.5	111.7
2015년 1월	109.0	117.2	110.2	114.5	111.5
2015년 2월	110.0	115.8	110.6	115.6	112.0
2015년 3월	111.3	119.1	113.5	117.8	112.5
2015년 4월	112.0	119.2	112.2	119.8	113.4
2015년 5월	113.3	120.9	114.9	119.1	114.7
2015년 6월	114.2	122.4	114.5	120.5	114.4
2015년 7월	115.5	124.9	115.8	121.3	115.5
2015년 8월	117.1	126.9	117.9	122.0	117.0
2015년 9월	117.8	127.0	116.9	123.9	116.5
2015년 10월	118.4	128.7	116.2	124.0	118.1
2015년 11월	118.7	129.4	116.6	125.9	118.6
2015년 12월	118.4	129.6	117.4	125.7	118.8
2016년 1월	118.9	128.2	117.0	126.4	117.9
2016년 2월	119.4	128.1	116.6	126.3	118.6
2016년 3월	119.2	127.9	116.6	127.7	116.7
2016년 4월	119.8	130.2	115.5	127.7	118.3
2016년 5월	120.3	132.6	115.7	129.0	118.9
2016년 6월	121.9	135.6	117.0	131.1	120.0
2016년 7월	123.4	138.6	118.0	131.1	122.7
2016년 8월	125.0	142.2	119.8	135.6	124.4
2016년 9월	126.5	144.2	122.1	136.2	126.6
2016년 10월	128.3	146.4	124.1	139.5	128.9
2016년 11월	128.3	142.9	125.0	133.3	127.5
2016년 12월	127.7	140.7	124.5	134.3	129.1
2017년 1월	127.8	145.0	122.5	138.1	129.6
2017년 2월	128.8	144.8	124.4	141.7	129.4
2017년 3월	130.0	147.1	125.0	141.2	130.1
2017년 4월	130.8	148.5	127.0	143.3	132.1
2017년 5월	132.9	153.2	130.6	145.0	133.9
2017년 6월	135.3	154.3	136.9	148.0	136.8
2017년 7월	138.7	158.0	141.5	152.1	143.3
2017년 8월	137.9	159.7	142.6	149.1	142.2
2017년 9월	139.6	161.7	144.3	150.6	147.6
2017년 10월	141.7	164.6	144.7	154.3	149.0
2017년 11월	143.3	167.6	146.3	156.2	151.6
2017년 12월	145.1	172.4	148.9	158.9	155.4
2018년 1월	147.6	180.7	152.5	167.2	161.4
2018년 2월	149.1	189.1	159.9	170.5	171.1
2018년 3월	150.1	193.1	164.0	170.2	174.6
2018년 4월	151.7	190.3	165.1	176.3	174.1
2018년 5월	153.2	191.2	163.7	172.3	174.6
2018년 6월	154.6	185.4	166.4	177.5	175.0
2018년 7월	159.6	198.5	168.9	185.3	177.5
2018년 8월	165.8	207.9	174.8	191.2	181.5
2018년 9월	172.7	213.1	185.8	195.0	189.2
2018년 10월	174.3	211.8	184.2	186.1	187.6
2018년 11월	171.5	200.0	182.9	189.8	183.8
2018년 12월	170.0	196.2	172.1	177.7	180.2

MONTH	서울 서남권						
	강서구	관악구	구로구	금천구	동작구	양천구	영등포구
2013년 1월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013년 2월	100.3	100.0	100.3	102.1	101.4	98.9	101.3
2013년 3월	101.9	101.3	100.2	101.9	101.1	101.9	102.1
2013년 4월	102.0	102.3	100.5	104.7	101.9	101.9	102.8
2013년 5월	103.2	102.1	100.9	105.5	102.9	104.2	103.0
2013년 6월	102.5	102.1	99.8	102.3	101.6	104.5	103.4
2013년 7월	103.4	100.7	101.0	102.7	102.0	105.6	102.8
2013년 8월	102.6	101.8	101.2	103.6	101.5	105.3	103.6
2013년 9월	104.5	103.7	103.3	106.1	103.4	105.3	105.0
2013년 10월	105.6	104.3	102.8	106.4	104.0	104.7	104.6
2013년 11월	105.9	103.1	102.3	106.0	104.2	105.5	104.2
2013년 12월	104.4	103.8	102.9	105.7	103.5	104.9	104.3
2014년 1월	104.9	104.5	102.9	107.9	103.9	104.7	103.9
2014년 2월	107.6	105.5	102.7	107.9	105.4	106.2	105.3
2014년 3월	105.9	105.4	103.9	109.1	105.6	108.4	106.5
2014년 4월	106.7	105.8	103.2	109.5	106.1	108.1	106.5
2014년 5월	105.1	105.7	103.4	107.0	105.2	106.6	105.9
2014년 6월	103.9	105.8	102.3	107.9	106.2	106.8	105.8
2014년 7월	102.1	106.3	102.7	108.1	105.4	105.3	106.1
2014년 8월	100.9	104.5	103.7	111.1	106.4	107.0	104.5
2014년 9월	104.2	105.9	104.5	110.6	106.8	108.6	106.5
2014년 10월	106.6	106.5	104.7	110.5	106.9	112.3	108.0
2014년 11월	107.0	106.0	105.0	111.8	106.7	112.1	108.3
2014년 12월	107.6	106.5	104.7	110.6	107.0	111.3	107.3
2015년 1월	108.3	106.0	105.8	112.2	106.9	111.4	108.5
2015년 2월	110.7	107.7	106.6	112.7	107.9	112.9	109.7
2015년 3월	112.3	108.3	107.0	113.9	109.6	114.3	110.6
2015년 4월	114.1	109.8	108.6	114.5	110.5	115.0	110.8
2015년 5월	115.7	109.4	109.9	114.7	111.4	116.2	112.3
2015년 6월	117.6	110.9	110.3	116.6	112.7	116.7	113.4
2015년 7월	120.0	111.6	111.8	117.4	112.8	118.6	114.1
2015년 8월	122.2	113.1	113.4	119.7	114.4	119.3	115.2
2015년 9월	124.8	115.5	114.8	120.3	115.2	119.7	116.4
2015년 10월	126.3	115.6	114.5	121.4	116.1	121.1	118.3
2015년 11월	124.9	115.3	115.4	120.1	116.3	120.7	119.1
2015년 12월	123.0	115.6	115.2	121.5	116.7	120.9	116.3
2016년 1월	125.3	116.0	114.3	122.3	116.3	121.0	117.9
2016년 2월	126.2	117.5	115.4	121.6	116.6	122.3	119.4
2016년 3월	127.4	115.1	115.0	120.6	117.1	121.9	117.6
2016년 4월	129.8	115.8	116.1	122.5	117.0	121.7	118.8
2016년 5월	130.4	116.9	116.7	122.2	117.2	121.7	119.6
2016년 6월	132.9	119.2	117.9	124.7	118.2	123.9	121.5
2016년 7월	136.0	119.6	118.3	125.6	119.9	128.3	123.1
2016년 8월	137.2	119.8	120.6	127.1	119.9	131.5	125.4
2016년 9월	140.1	121.1	121.2	126.0	122.4	132.6	128.0
2016년 10월	140.8	123.4	123.6	128.5	124.1	135.5	128.9
2016년 11월	138.7	122.3	123.4	127.7	124.8	133.3	132.6
2016년 12월	141.0	122.3	123.7	127.5	123.2	131.6	128.3
2017년 1월	141.6	121.5	122.6	129.9	123.5	132.1	129.7
2017년 2월	140.9	122.4	124.0	127.6	125.5	132.7	131.4
2017년 3월	141.5	122.5	126.6	131.4	126.4	134.6	133.2
2017년 4월	142.8	123.0	125.6	131.6	127.8	135.8	132.6
2017년 5월	146.2	126.0	126.4	131.7	128.5	137.7	134.1
2017년 6월	149.8	126.7	128.5	131.5	129.0	139.9	137.6
2017년 7월	154.7	129.3	129.8	136.8	133.2	143.3	138.5
2017년 8월	150.7	129.7	130.0	135.7	136.3	139.9	141.2
2017년 9월	151.4	134.5	130.0	138.8	135.4	142.3	140.9
2017년 10월	156.2	134.3	132.6	136.6	140.7	143.9	145.7
2017년 11월	157.3	133.5	133.3	138.1	139.4	147.4	146.7
2017년 12월	156.2	134.4	132.9	139.4	143.6	149.4	146.8
2018년 1월	159.1	136.6	134.2	139.0	146.3	151.7	150.8
2018년 2월	160.3	137.0	135.5	139.2	153.3	150.8	153.8
2018년 3월	162.0	139.9	137.0	139.3	153.6	150.3	156.4
2018년 4월	165.4	142.3	137.1	141.7	158.1	150.2	161.4
2018년 5월	168.4	143.3	139.0	140.3	162.1	155.4	164.9
2018년 6월	172.2	146.9	141.0	143.4	163.3	156.7	164.9
2018년 7월	172.3	148.4	145.7	143.1	166.3	162.4	169.5
2018년 8월	181.1	151.9	147.1	147.0	173.5	172.0	180.2
2018년 9월	195.7	164.9	153.5	145.0	184.0	176.3	192.0
2018년 10월	193.7	168.2	154.3	152.3	187.6	176.0	192.2
2018년 11월	193.7	170.0	158.2	151.6	179.4	177.3	184.5
2018년 12월	181.7	165.3	157.8	153.7	176.1	173.9	175.2

MONTH	서울 동북권							
	강북구	광진구	노원구	도봉구	동대문구	성동구	성북구	중랑구
2013년 1월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013년 2월	101.6	100.3	100.8	100.9	99.2	101.8	100.6	101.5
2013년 3월	102.3	99.1	101.1	101.4	99.7	102.5	101.4	102.3
2013년 4월	102.2	100.9	101.3	101.6	100.2	102.5	101.9	101.8
2013년 5월	102.9	100.6	101.6	101.3	101.3	103.3	101.9	101.8
2013년 6월	102.1	100.3	101.6	100.7	100.2	98.7	101.7	101.4
2013년 7월	100.4	100.0	101.2	101.2	100.3	103.5	101.1	101.5
2013년 8월	102.3	101.0	101.4	102.2	100.8	103.4	101.9	101.8
2013년 9월	103.6	102.3	102.7	104.1	101.8	105.7	102.8	102.6
2013년 10월	104.7	103.2	103.2	104.0	103.2	105.4	104.5	103.9
2013년 11월	105.7	103.0	102.4	104.2	103.4	106.6	104.3	104.6
2013년 12월	104.5	102.7	103.3	103.4	102.8	105.8	103.7	99.1
2014년 1월	104.8	104.0	103.4	103.4	103.0	106.0	105.2	101.7
2014년 2월	106.2	105.9	105.0	105.3	104.3	106.5	104.9	104.6
2014년 3월	106.2	105.5	105.2	105.1	105.2	106.6	106.0	105.3
2014년 4월	106.7	105.1	105.0	105.9	104.6	107.3	106.4	104.8
2014년 5월	106.4	105.6	104.2	104.7	104.1	106.9	106.7	102.8
2014년 6월	105.2	104.7	104.0	104.4	104.7	105.4	106.8	101.3
2014년 7월	106.4	106.0	104.2	105.0	104.4	106.0	106.0	100.9
2014년 8월	108.5	106.4	105.9	106.5	104.5	108.4	106.3	101.0
2014년 9월	108.4	106.5	107.3	106.9	105.5	108.3	107.3	104.3
2014년 10월	107.6	108.6	107.8	107.7	106.7	108.7	108.0	104.8
2014년 11월	107.3	109.2	108.1	107.9	106.6	109.0	105.1	104.9
2014년 12월	107.8	107.8	108.3	106.3	106.3	110.3	108.1	105.9
2015년 1월	108.8	108.9	108.3	107.4	107.2	109.2	109.1	106.8
2015년 2월	108.9	109.4	110.2	109.0	107.7	110.0	109.8	107.5
2015년 3월	110.2	110.4	111.1	109.7	109.1	112.0	110.9	107.9
2015년 4월	111.3	110.8	111.3	110.6	110.4	112.3	112.1	110.1
2015년 5월	111.8	112.5	112.7	111.7	111.6	113.2	113.0	111.9
2015년 6월	113.6	113.0	113.5	112.7	112.1	114.8	113.3	112.7
2015년 7월	114.9	114.1	115.2	113.9	113.6	116.5	114.0	115.5
2015년 8월	115.0	113.0	116.5	114.6	115.2	118.2	117.1	115.8
2015년 9월	117.0	114.9	116.1	116.3	116.1	117.8	117.9	116.5
2015년 10월	118.0	115.3	117.8	117.3	115.5	118.3	118.6	117.8
2015년 11월	118.8	115.9	117.6	118.2	117.1	121.4	119.3	117.1
2015년 12월	117.2	113.3	117.6	117.3	116.6	119.8	119.4	115.3
2016년 1월	118.6	115.3	118.5	115.8	116.4	120.5	120.0	116.1
2016년 2월	118.9	113.9	118.9	117.2	116.8	120.8	118.8	116.2
2016년 3월	118.8	115.6	119.2	117.8	116.4	121.1	119.3	117.0
2016년 4월	119.8	115.2	119.3	117.3	117.6	121.5	120.5	118.3
2016년 5월	120.3	116.2	120.1	118.7	116.6	121.0	120.3	116.9
2016년 6월	120.8	116.4	121.0	120.2	118.1	123.8	121.9	117.1
2016년 7월	120.8	118.2	122.1	120.8	118.8	125.6	122.9	119.7
2016년 8월	122.1	119.3	124.2	122.5	119.6	126.5	123.8	120.2
2016년 9월	124.2	120.9	125.5	123.4	121.5	129.1	124.1	121.6
2016년 10월	125.8	121.1	126.6	125.4	121.5	131.1	125.5	121.5
2016년 11월	128.2	121.1	127.1	126.1	122.9	130.7	125.1	121.8
2016년 12월	126.2	122.5	125.9	124.6	122.0	128.0	125.6	122.0
2017년 1월	125.0	121.3	125.6	123.7	123.3	131.9	124.5	121.3
2017년 2월	125.4	121.6	127.0	124.4	122.8	130.4	125.9	122.1
2017년 3월	125.6	122.4	128.4	126.9	123.9	132.7	126.2	123.7
2017년 4월	128.0	123.2	129.4	126.1	124.7	134.5	127.2	124.5
2017년 5월	126.0	125.3	132.4	128.1	125.7	136.8	126.5	124.6
2017년 6월	128.8	128.2	134.4	131.9	126.5	138.2	128.7	126.0
2017년 7월	131.0	130.8	137.5	133.9	128.7	142.8	130.3	128.3
2017년 8월	132.0	131.4	137.7	130.3	130.4	144.7	131.3	127.9
2017년 9월	132.4	133.5	137.3	131.3	131.7	147.6	132.3	128.4
2017년 10월	136.4	136.9	137.9	134.9	134.0	149.0	132.1	127.7
2017년 11월	130.6	140.6	140.1	134.0	133.6	152.3	132.4	129.9
2017년 12월	131.4	144.1	140.6	135.5	135.6	155.2	132.4	130.6
2018년 1월	132.3	147.3	141.1	136.1	137.8	159.8	133.5	132.0
2018년 2월	132.4	155.4	143.4	137.9	140.2	168.4	134.8	133.2
2018년 3월	134.5	157.9	144.9	136.0	145.9	172.1	137.6	134.3
2018년 4월	134.9	152.7	145.2	136.8	150.3	173.3	140.3	134.8
2018년 5월	137.1	156.5	145.1	138.1	151.5	174.5	143.0	136.1
2018년 6월	139.9	158.5	143.9	140.7	155.3	180.9	143.2	137.3
2018년 7월	140.7	165.9	146.7	141.9	158.9	182.6	146.8	138.3
2018년 8월	145.5	171.9	154.6	144.1	166.8	188.4	150.5	143.8
2018년 9월	157.0	176.7	165.0	150.6	174.2	194.3	161.4	152.5
2018년 10월	162.3	172.3	168.2	155.9	181.8	196.1	170.1	157.2
2018년 11월	162.8	169.2	166.8	153.3	177.9	188.0	162.4	150.4
2018년 12월	160.9	165.3	169.1	156.4	172.4	191.6	162.7	153.6

MONTH	서북권					
	마포구	서대문구	용산구	은평구	종로구	중구
2013년 1월	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013년 2월	98.3	99.4	96.5	100.9	94.1	101.6
2013년 3월	98.9	99.3	100.8	99.6	98.6	101.5
2013년 4월	97.7	99.2	98.8	100.4	94.9	99.3
2013년 5월	97.9	107.9	100.4	102.0	94.8	101.3
2013년 6월	98.9	99.1	99.3	101.0	95.1	99.2
2013년 7월	98.5	100.4	98.6	99.9	95.4	98.3
2013년 8월	97.3	100.1	100.0	101.7	97.0	98.6
2013년 9월	98.0	101.7	101.0	102.0	96.0	102.0
2013년 10월	98.9	101.1	100.0	102.0	95.6	101.9
2013년 11월	98.0	101.1	100.9	101.1	96.6	101.3
2013년 12월	97.2	102.0	100.6	101.3	95.0	102.1
2014년 1월	99.4	102.1	100.7	101.7	95.8	103.2
2014년 2월	100.5	103.2	93.4	103.4	96.5	102.6
2014년 3월	101.1	103.3	102.4	103.3	96.6	102.9
2014년 4월	100.9	102.1	103.9	104.1	97.2	105.5
2014년 5월	100.1	103.6	101.3	102.8	97.2	101.3
2014년 6월	100.2	103.3	102.8	102.6	96.2	103.7
2014년 7월	101.2	103.4	100.8	103.7	98.2	102.8
2014년 8월	100.5	103.6	103.1	103.3	99.0	101.8
2014년 9월	100.2	104.9	103.4	104.5	97.7	104.9
2014년 10월	100.4	105.2	105.0	105.4	98.3	105.9
2014년 11월	102.3	105.6	104.0	105.2	98.3	104.0
2014년 12월	102.3	104.5	103.9	105.9	99.9	106.9
2015년 1월	102.6	105.5	106.0	105.4	97.4	106.5
2015년 2월	102.5	106.2	107.3	104.8	100.3	105.8
2015년 3월	103.6	107.9	106.1	106.6	100.6	107.4
2015년 4월	104.3	108.3	107.9	108.0	101.8	107.0
2015년 5월	105.7	109.7	110.1	109.7	102.1	107.9
2015년 6월	107.2	109.3	111.0	110.0	100.6	109.0
2015년 7월	107.7	110.7	111.2	110.8	103.7	110.6
2015년 8월	108.7	112.2	113.9	111.3	103.0	111.6
2015년 9월	109.7	111.9	115.6	111.6	103.2	112.4
2015년 10월	109.6	112.7	115.1	113.0	104.7	112.8
2015년 11월	110.9	113.7	115.8	114.1	107.4	113.1
2015년 12월	110.4	113.1	113.7	112.8	103.1	111.0
2016년 1월	111.7	113.2	115.6	113.4	108.6	111.9
2016년 2월	110.0	113.8	116.0	113.2	106.8	112.0
2016년 3월	112.5	113.2	114.8	114.0	105.7	113.6
2016년 4월	111.3	114.5	116.7	114.5	105.1	113.2
2016년 5월	113.4	115.1	116.0	115.7	104.7	115.9
2016년 6월	113.3	118.2	118.3	116.1	108.8	113.8
2016년 7월	116.0	117.2	118.7	117.8	109.3	117.0
2016년 8월	116.7	119.0	121.2	119.0	107.4	118.0
2016년 9월	118.8	120.8	119.7	121.7	108.4	117.8
2016년 10월	120.7	124.0	126.8	121.4	111.4	121.1
2016년 11월	121.7	123.6	123.9	124.7	112.8	120.6
2016년 12월	122.4	125.9	125.5	119.2	112.2	123.0
2017년 1월	120.7	125.4	124.0	123.6	109.7	121.3
2017년 2월	122.3	126.8	123.8	124.5	117.2	123.8
2017년 3월	123.6	128.9	127.5	123.1	111.4	121.8
2017년 4월	124.7	125.8	126.4	125.9	114.7	124.9
2017년 5월	125.6	127.7	130.6	126.5	116.5	124.7
2017년 6월	127.9	129.5	134.0	127.6	116.1	125.4
2017년 7월	131.2	131.6	137.7	128.7	118.7	127.3
2017년 8월	132.3	133.5	137.0	128.8	120.5	128.5
2017년 9월	133.2	135.0	136.6	129.4	121.5	134.5
2017년 10월	135.4	135.6	142.3	129.9	121.3	131.0
2017년 11월	135.8	136.8	146.0	130.2	120.5	135.1
2017년 12월	136.7	138.8	145.0	130.2	125.8	136.2
2018년 1월	140.9	140.7	146.3	133.5	125.2	134.0
2018년 2월	147.9	143.1	152.3	133.2	128.0	137.7
2018년 3월	148.4	144.9	159.9	134.3	128.1	141.8
2018년 4월	155.5	148.2	165.7	135.8	130.1	145.5
2018년 5월	156.1	148.9	160.4	139.8	134.6	150.3
2018년 6월	157.8	155.5	173.4	140.4	137.0	147.2
2018년 7월	161.6	154.4	167.8	141.4	136.6	159.0
2018년 8월	167.8	161.0	176.4	145.4	139.8	152.1
2018년 9월	176.1	168.0	171.3	153.4	143.1	156.8
2018년 10월	170.2	170.6	186.6	157.2	149.6	155.0
2018년 11월	164.0	174.2	170.9	153.6	148.9	163.6
2018년 12월	170.9	158.0	188.0	157.7	129.5	141.8

SKY 부동산 Big Book

발행일

발행인 김경민 교수 (서울대학교 도시 및 지역계획)

발행처 공유도시랩
(서울 관악로1 서울대학교 220동 344호)

집필진

총괄 김경민 교수

기획 및 데이터분석 이석준 데이터 사이언티스트
김진석 데이터 사이언티스트
윤메솔 연구원

SKY 부동산 Big Book의 모든 저작권은 공유도시랩이 소유하고 있습니다.
상업적 이용은 금지되어 있으며, 인용 시에는 반드시 출처를 밝히기 바랍니다.
내용에 대한 문의는 아래 연락처로 해주시기 바랍니다.

공유도시랩

공유도시랩